TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 71/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

L'Avv. Anita Gallo, ai sensi degli artt. 490 e 591-bis c.p.c., giusta ordinanza di nomina del 20/07/2026 del G.E. Dott. Luigi Bobbio,
preso atto delle condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c.,
preso atto della relazione di stima e dei relativi allegati a firma dell'esperto stimatore,

RENDE NOTO

che nel procedimento espropriativo n. 71/2024 R.G.E., si procederà al 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;
avvisa, pertanto, che l'adunanza per la vendita dei beni pignorati è stabilita **in modalità esclusivamente telematica in data 16 FEBBRAIO 2027 ore 15:30 e segg**. presso lo studio del professionista delegato in Scafati (SA) alla via G. Leopardi n. 38, con **termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 15 FEBBRAIO 2027**
Il professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con ordinanza del 20/07/2026, **gestore della vendita telematica** la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà costituita da un locale commerciale e un deposito/magazzino, ubicata in Angri (SA) alla via Giudici n. 55, articolata tra il piano terra e il primo sottostrada di un fabbricato urbano.
Il lotto è composto da due unità immobiliari ad uso non residenziale, inserite in un fabbricato ubicato in zona urbana del Comune di Angri, collegate da una scala interna in ferro e dotate di doppio accesso (dalla pubblica via e dal cortile comune):
• Locale Commerciale (Cat. C/1 - Foglio 16, part. 1962, sub. 1): ubicato al piano terra, costituito da un unico ambiente con accesso diretto dalla strada, avente superficie utile di mq 22,58 (superficie lorda mq 28,74) e altezza interna di circa m 2,90.
• Locale Deposito/Magazzino (Cat. C/2 - Foglio 16, part. 1962, sub. 5):
• Piano Terra: comunicante con il sub 1 e munito di ulteriore accesso dal cortile comune. Ha una superficie utile di mq 27,28 (superficie lorda mq 33,98) ed è diviso in due ambienti, servizio igienico con antibagno e impianto di sollevamento.
• Piano interrato (Sottostrada): accessibile tramite scala interna posta nel locale commerciale, collegato ai locali superiori tramite stessa scala e impianto di sollevamento. E' costituito da due ambienti separati da un arco e dotato di servizio igienico e impianto di sollevamento. Presenta una superficie utile di mq 42,01 (superficie lorda mq 59,03) e altezza interna di circa m 2,90.
Le finiture interne si presentano in economico e pessimo stato di conservazione. In particolare, il piano sottostrada è interamente interessato da muffe, umidità diffusa e infiltrazioni d'acqua che lo rendono insalubre e privo di sufficiente aerazione naturale. L'impianto elettrico è privo di certificazione di conformità.

Confini

Le unità immobiliari, nella loro maggiore consistenza, confinano a sud con la strada pubblica (Via Giudici), a nord con cortile comune e secondo accesso, ad est ed ovest con locali di proprietà di terzi.

Nel dettaglio, il locale ad uso commerciale (Foglio 16, particella 1962, sub 1, categoria catastale C1) confina a sud con la strada pubblica denominata Via Giudici n. 55, a nord con il locale magazzino (sub 5) appartenente alla stessa ditta, ad est ed ovest con altra ditta.

Dati catastali

Il locale deposito è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Angri al **Foglio 16, particella 1962, subalterno 5, Categoria C/2**, Classe 1, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 38,06 – piano terra Via Strada Giudici n. SNC.

Il locale commerciale è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Angri al **Foglio 16, particella 1962, subalterno 1**, **Categoria C/1**, Classe 6, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 227,24 - piano terra Via Giudici n. 55.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati con finalità abitative.

Provenienza

L'immobile è pervenuto agli esecutati giusta atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Maranca del 31/07/1997, repertorio n. 32906, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 05/08/1997 Registro Generale 22644 Registro Particolare 18096.

Regolarità urbanistica, edilizia e conformità catastale

Nella perizia di stima è riportato quanto segue.

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade in zona B1 residenziale di completamento nel vigente P.U.C. del Comune di Angri – Tav. 1.6.

Con riferimento ad altri vincoli e servitù operanti sul territorio, l'edificio non insiste in nessuna fascia di rispetto e non è soggetto ad alcuna servitù. Il fabbricato nella sua maggiore consistenza è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

L'esperto ha riscontrato, dall'esame degli atti e dal sopralluogo effettuato, la conformità urbanistica e una difformità catastale.

Sotto il profilo edilizio ha rilevato la conformità alle autorizzazioni estratte (D.I.A. prot. 10360/A del 09/08/1999 e successiva variante in corso d'opera prot. 4159 del 17/03/2000), con le quali è stata autorizzata la demolizione del muro divisorio tra il locale commerciale e il locale deposito/magazzino, rendendoli comunicanti, e lo spostamento della scala di accesso al piano interrato, realizzata all'interno del locale commerciale e non come in origine nella parte retrostante.

Sotto il profilo catastale ha evidenziato, tuttavia, una significativa difformità dovuta al mancato aggiornamento delle planimetrie originarie rispetto allo stato di fatto così articolata:

• Subalterno 1 (Locale commerciale): non conforme catastalmente per la presenza di una scala in ferro (sul lato ovest) che collega l'immobile al piano interrato (sub 5), attualmente non riportata nella planimetria catastale.

• Subalterno 5 (Locale deposito/magazzino): non conforme catastalmente per una diversa distribuzione degli spazi interni su entrambi i livelli:

  • Piano terra: presenza di un tramezzo divisorio, una cucina, un servizio igienico e una botola con impianto di sollevamento, a fronte dell'assenza del vano scala di accesso al piano sottostrada.

  • Piano interrato: presenza di un servizio igienico, della botola con impianto di sollevamento e della scala di collegamento al sub 1 (lato sud), a fronte dell'assenza della scala di collegamento originaria (lato nord).

L'onere di regolarizzazione catastale (pari a un costo stimato di € 1.200,00 per la presentazione di n. 2 pratiche DOCFA di variazione) è a carico dell'acquirente ed è già stato decurtato dal valore di stima del bene.

Il cespite viene posto in vendita così come identificato, descritto e valutato dall' Ing. Massimiliano Mancuso nella relazione di stima depositata in data 30.06.2026 nel fascicolo telematico, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti indicati in ordinanza di vendita, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne il cespite staggito e l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00)

MODALITÀ DI VENDITA
La vendita avverrà in modalità telematica asincrona con unico rilancio segreto tramite il portale www.astetelematiche.it, gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

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 sito https://www.astetelematiche.it** nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 71/2024 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_xxxxxx.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. 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 nella sezione "Le mie vendite", 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 minorenne, 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'art. 569, terzo comma, c.p.c., 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che**: a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica 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 (a.gallo75@avvocatinocera-pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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:

16.1) se perviene oltre il termine stabilito;

16.2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato;

16.3) se l'offerente non presta cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **CC 00000116764** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 03 Z 05033 15000 000000116764** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane, intestato a TRIB. NOCERA INF. PROC. ES. N. 71/2024 RGE – VINCOLATO AL G.E., in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;
16.4) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso;
16.5) 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. 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**.
17) ciascun interessato, pertanto, potrà presentare l'offerta minima di acquisto, offerta pari al prezzo base ridotto di ¼;
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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;
19) in ogni caso, le spese di liberazione 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 ed ogni altro onere fiscale/tributario;
20) è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

La gara avviene alle seguenti condizioni:
21) 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.;
22) 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.;
23) 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;

24) 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;

25) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

26) 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;

27) 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 offerto (maggior importo), a parità di prezzo offerto 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;

28) 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.

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

30) 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 e seguenti.

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

31) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;

32) 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 (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;

33) L'aggiudicatario dovrà versare la differenza 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. **CC 00000116764** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 03 Z 05033 15000 000000116764** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane intestato a TRIB. NOCERA INF. PROC. ES. N. 71/2024 RGE – VINCOLATO AL G.E., o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esecutiva n. 71/2024 RGE". Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In mancanza del versamento della differenza prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 50% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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;

34) soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

35) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 co. 4 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 149/2022).

Pubblicità legale

Il presente avviso è reso pubblico con le forme di seguito indicate, a cura del professionista delegato, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari:

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; 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. 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;
4. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
5. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – 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 spa del Virtual Tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

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/.
Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Anita Gallo, con studio in Scafati (SA) alla Via G. Leopardi n. 38, cell. 3391419314, avv.anitagallo@gmail.com, cui rivolgersi per visionare il bene.
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 dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Scafati, 16 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Anita Gallo