



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

R.G.E. 178/2019

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 **10/09/2024 del G.E. Dott.ssa Maria Troisi**;

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

rende noto che nel procedimento espropriativo **n. 178/2019 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 primo tentativo di vendita 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 26/05/2026, ore 17:00 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 25/05/2026.**

Il professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con ordinanza del **10/09/2024**, gestore della vendita telematica la società **"EDICOM FINANCE SRL"** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Descrizione

Piena ed intera proprietà di un locale commerciale attualmente destinato a negozio di alimentari ubicato al piano terra su Viale Trieste, nel centro urbano di Pagani. Il locale commerciale presenta vetrina espositiva ed ingresso a doppia anta ugualmente vetrata da Viale Trieste (civ. 31) che immette in spazio esposizione e vendita di circa 95 m². Sul fondo del locale, in corrispondenza dello spigolo di NE, l'unità immobiliare risulta attualmente provvista di wc di servizio con superficie utile di **2,25 m²**, non indicato in planimetria catastale, che reca anche inversione dei punti cardinali di orientamento, oltre che difformità sullo spigolo di NO con ampliamento superficiale di riassetto spazi di servizio sul retro, e mancata indicazione di varco di intercomunicazione esistente, da occludere a carico dell'Acquirente. Risultano presenti talune porzioni oggetto di degrado per risalita capillare ed al soffitto talune tracce di condensa, limitate agli spazi di servizio. Il locale ricade al piano terra di un edificio condominiale pur risultando gli accessi del tutto indipendenti dagli spazi condominiali.

Dati catastali

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9, Particella 4680, Sub 34, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 93 mq, Superficie Catastale 107 mq, rendita catastale € 1.296,82.



Confini

Il locale commerciale sub 34 è nel suo complesso delimitato e confinante:

- a **sud**, sul prospetto principale, tramite vetrina espositiva ed ingresso destinato alla clientela, con marciapiede e sede stradale di Viale Trieste in corrispondenza dal civ. 31;
- a **est**, sul prospetto laterale, tramite punti luce ed ingresso di servizio destinato al personale, con Traversa Privata, a sua volta collegata a Viale Trieste;
- a **ovest**, tramite setto murario perimetrale cieco con androne e spazi condominiali di pertinenza dell'intero edificio part. 4680.
- a **nord**, tramite setto perimetrale e **varco da occludere**, con altra unità immobiliare non eseguita, sempre ubicata al piano terra dell'edificio.

Stato di occupazione

L'immobile risulta privo di contratti di locazione a terzi ed è fruito direttamente dall'esecutata. Il locale commerciale contiene anche beni mobili e merci non eseguite.

Provenienza

La consistenza staggita è pervenuta all'esecutata, con atto di compravendita del 18/05/2006, repertorio n. 135959/27408, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/06/2006 ai nn. 32516/19455. Nell'atto viene precisata la derivazione dell'attuale sub. 34 per fusione degli ex. sub. 4 e sub. 5 soppressi.

Regolarità urbanistica edilizia e conformità catastale

Con riferimento agli aspetti edilizi il CTU precisa che il fabbricato part. 4680 di Viale Trieste, entro cui ricade a livello di pian terreno l'immobile in oggetto, fu costruito in virtù di Licenza Edilizia n° 32 rilasciata dal Comune di Pagani il 13/02/1968 e dichiarato abitabile in data 26/09/1968.

Resta inteso come il locale commerciale, attualmente adibito a negozio di alimentari e provvisto di wc, abbia i requisiti per la licenza commerciale come attività produttiva, quand'anche lo stesso necessiti di un riallineamento delle rappresentazioni catastale ed edilizia allo stato effettivo dei luoghi. Sul fondo del locale, in corrispondenza dello spigolo di NE, l'unità immobiliare risulta attualmente provvista di wc di servizio con superficie utile di **2,25 m2**, non indicato in planimetria catastale, che reca anche inversione dei punti cardinali di orientamento, oltre che difformità sullo spigolo di NO con ampliamento superficiale di riassetto spazi di servizio sul retro, e mancata indicazione di varco di intercomunicazione esistente, da occludere a carico dell'Acquirente.

Resterà facoltà dell'Acquirente l'eventuale istruzione DOCFA di aggiornamento planimetrico catastale con CILA asseverativa, e resoconto al SUAP.

VALORA D'ASTA € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA € 37.125,00 (trentasettemilacentoventicinque/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 sito **www.garavirtuale.it** nella relativa area dedicata al



procedimento iscritto al n. 178/2019 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](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 **noreplyvp@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.garavirtuale.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.garavirtuale.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, 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, 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 e copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, 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, 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) **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 **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 delle 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 avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 82 F050 3315 0000 0000 0112 641** acceso presso **la Banca Popolare delle Province Molisane scpa**, intestato a **Tribunale Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 178/2019**, **in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto**;
 - 4) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso;
 - 5) se il bonifico, con causale “versamento cauzione”, non sarà 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 offerta minima di acquisto pari ad euro € 37.125,00, 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 ***offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it***. L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 per il trasferimento dei beni sono 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.

Condizioni della gara

- 20) nella data e nell’ora della vendita le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all’indirizzo sito ***www.garavirtuale.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 plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO, fatta salva l’applicazione dell’art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;
- 22) al termine dei controlli di ammissibilità delle offerte 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 rilancio**, in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l’aggiudicazione del cespite staggito;
- 23) allo scadere del termine, in pari data, il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete in rilancio 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, ma nei limiti di ammissibilità, 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 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, e a seguire 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, in tale ipotesi 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.

Condizioni della vendita

- 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. Luca Angelino, 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 (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.
- 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), a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 82 F050 3315 0000 0000 0112 641** acceso presso la **Banca Popolare delle Province Molisane scpa**, intestato a **Tribunale Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 178/2019** o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore proc. Es. Imm. 178/2019".



In mancanza del versamento della differenza prezzo, 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 a titolo di multa; 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;

- 32) nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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;
- 33) 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;
- 34) 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;
- 35) 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.

La pubblicità in funzione della vendita

Il presente avviso, è reso pubblico con le forme di seguito indicate, a cura della società **EDICOM FINANCE SRL**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari:

1. inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche”**, **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'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.asteanunci.it almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **www.casa.it**, **www.idealista.it** e **www.bakeca.it** – almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

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 lì, 28 febbraio 2026

Il P.D.V.

Dott.ssa Gerarda Tessitore