

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 116/2022**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Caterina Alfano con studio in Nocera Inferiore alla via Garibaldi, 26/28, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore, in data 30.1.2025 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 116/2022, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, promossa ad istanza di ....., rappresentate e difese dagli Avv. Salvatore Maria Giordano;

visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 10.11.2023 e successive integrazioni, ai sensi della legge 80/2005, e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**FISSA**

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**  
**del bene immobile così descritto:**

**LOTTO UNICO -**

**piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso box auto posta al Piano Interrato di un fabbricato per civile abitazione (denominato Lotto C) parte di un complesso di edifici esclusivamente residenziali attualmente denominato "Parco delle Rose", sito alla Via Fillettine nel Comune di Pagani (SA). Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani al Fg.5-p.IIa191-sub86, cat C/6-cl.7-consistenza 42mq.-sup.catastale 48mq.-R.C. €82,43- Via Fillettine- Piano S1**

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 37.000,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 27.750,00**

**AVVISA**

Che **il giorno 21 ottobre 2025 ore 15,00** presso domicilio telematico con il prosieguo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza, degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.-

Le offerte dovranno essere presentate **entro il giorno 20 ottobre 2025 ore 12,00** con le modalità sotto indicate.-

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA  
TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO:**

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il portale del gestore della vendita (**www.astetelematiche.it**), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

All'offerta devono essere **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione ( pari al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura indicando come causale " versamento cauzione" ; b) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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; d) 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; e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.-

Per la sottoscrizione e trasmissione, 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 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);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 sul sito internet [pst.giustizia.it](http://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).-

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato ([c.alfano67@avvocatinocera-pec.it](mailto:c.alfano67@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.-

#### **Cauzione**

L'importo della cauzione (nella misura del 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e precisamente sul seguente IBAN **IT 53 U 05033 15000 00000112400.-**

A tal riguardo si precisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Dunque, è 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 termine fissato per la presentazione delle offerte.-

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse **il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile.** -

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. -

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione .-

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista Delegato. -

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.- Pertanto la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.-

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.-

Si precisa che in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.-

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo **il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte. -**

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:** a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza); b) 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; c) 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.-

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. -

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. -

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. -

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).-

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

Il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).-

Qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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 sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.

In particolare il professionista delegato provvederà: a) 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; b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, 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; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) 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.

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 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 del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente n. 112400 presso Banca Popolare delle Province Molisane SPA IBAN **IT53 U050 3315 000000000112400** (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. R.G.E. 116/2022.-

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **cinquanta per cento (50%)** 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 deve in ogni caso 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).-

A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato potrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.-

**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".-**

### **Saldo spese**

Nello termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà altresì una somma, a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, le spese del trasferimento etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione - 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.-

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, non potrà essere emesso il **decreto di trasferimento** .-

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA :**

- gli immobili vengono posti in vendita in **piena proprietà**, così come identificati, descritti e valutati nella relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, azione ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge e quote condominiali relative, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti;

- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, 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 che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo 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;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

- dalla CTU, redatta dall'Arch. Laura Pellegrino, risulta che *Immobilie individuato nel Catasto Edilizio del Comune di Pagani in via Filettine al: piano S1-T, foglio 5 part.lla 191, sub 153, cat. A/5 ,cl.3,consistenza vani 3,5,sup. mq.93(escluse aree scoperte mq.89), R.C.€.155,45. Esso è presente nella Visura catastale ma non nelle planimetrie catastali e nella dimostrazione grafica dei subalterni quest'ultimi consultati dall'anno 2005 fino al 2022. In considerazione di tale discrasia si è proceduto alla verifica comparata di tutti i subalterni degli immobili inclusi nell'Elenco ( di quelli edificati in via Filettine) con gli inquadramenti in mappa nei diversi anni accertando ulteriormente l'inesistenza,..... Trattasi di un locale ad uso box auto, allo stato utilizzato come deposito dalla ditta ....., ubicato al Piano Interrato e con accesso alla quota stradale mediante rampa carrabile. Esso è parte di un fabbricato ad uso residenziale denominato Lotto C che ,unitamente agli altri edifici (Lotto A- Lotto B), costituiscono il Complesso residenziale " Parco delle Rose" con accesso attraverso un cancello carrabile scorrevole elettrico con comando a distanza dalla strada Comunale di Via Filettine Nello specifico il "Lotto C" è caratterizzato da un unico edificio a tipologia "in linea" con impianto geometrico rettangolare ed avente n.3 accessi scala (privi di ascensore) indipendenti agli appartamenti ubicati nei due piani fuori terra ed ai sottotetti. Il piano interrato ha destinazione di autorimessa con complessivi n. 15 box auto, interessanti l'intero edificio ( Lotto C), collegati da due rampe esterne posizionate sui lati corti. Il locale in argomento è localizzato nella prima porzione dell'immobile (provenendo dall'ingresso del Complesso residenziale " Parco delle Rose" su via Filettine) ed è composto da un unico ambiente con accesso direttamente dalla rampa carrabile . All'attualità risulta dotato solo dell'impianto elettrico che alimenta sia l'illuminazione interna con lampade al neon che la serranda automatizzato d'ingresso. Non sono presenti episodi di umidità di risalita e/o condensa, né criticità costruttive e, per tanto, lo stato manutentivo è buono..... e l'immobile pignorato non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità. E' stato accertato che i titoli edilizi ,per la destinazione d'uso a box auto dell'immobile in argomento, non prevedono l'applicazione dell'art. 9, quinto comma della L.n.122/89, ovvero del vincolo pertinenziale alle unità immobiliari residenziali sovrastanti. Relativamente invece all'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale risulta costituito il Condominio. All'attualità, sebbene richiesti all'Amministratore Pro tempore, non sono pervenuti documenti al riguardo. .. .....Punto E: Regolarità edilizia ed urbanistica A seguito del dovuto accertamento avvenuto presso il competente ufficio Urbanistica del Comune di Pagani sono stati verificati ed estratti in copia dei seguenti titoli edilizi :C.E.n.1514/2003 prot.7923/01 del 01.04.2003- Permesso di Costruire n.67/2004 prot.25098/04 del 25.03.2004-Permesso di Costruire n.255/2006 prot.8533/06 del 08.8.2006-*

Provvedimento Dirigenziale prot.3717 del 28.02.2008- Permesso di Costruire in sanatoria(art.36 del DPR 380/01) n.498/2008 prot.29565/07 del 04.03.2008- Istanza di Agibilità prot.389 del 23.01.2009..... Per quanto concerne il titolo di Agibilità, presso l'ufficio tecnico sono stati rinvenuti certificati firmati dal dirigente pro tempore ma privi di data e protocollo in uscita. Pertanto ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 vigente nell'ano 2009 e, verificata la completezza della documentazione amministrativa agli atti, il Certificato di Agibilità per l'intero compendio immobiliare è intervenuto con l' istituto del Silenzio Assenso.....

- Gli immobili sono situati all'interno di un condominio.- Non si è a conoscenza se vi siano oneri condominiali non pagati;
- Gli interessati potranno visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato (recapito 081/5175842) . Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

### **PUBBLICITÀ**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate: 1. inserimento sul "**portale delle vendite pubbliche**" 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 e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario; 2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://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 - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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;

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore alla via Garibaldi n. 26 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571



e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.



Avverte, inoltre,

che il fascicolo, relativo alla procedura esecutiva, è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, e che in nessun caso sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza espressa disposizione, in tal senso, del Giudice dell'Esecuzioni;



che, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, che le informazioni sulla identità dei debitori sono reperibili presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore.

Nocera Inferiore, 3.7.2025

Il Professionista Delegato



Avv. Caterina Alfano

