



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 65/2010

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 06/10/2025 del GE. **Dott.ssa Maria Troisi**;

preso atto per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, *Ing. Giovanni Cocca*, del 30/04/2024 in ordine sia all'individuazione dell'immobile che alla stima del relativo valore di mercato;

rende noto che nel procedimento espropriativo **n. 65/2010 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 19/05/2026 ore 16:00 e segg.** presso lo studio del professionista delegato sito in Pagani alla via G. Torre, civ. 74, Parco Cinzia PAL. c/2, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 18/05/2026**

Il professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con ordinanza del **06/10/2025**, gestore della vendita telematica la società **"Aste Giudiziarie In Linea S.p.a."** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **<http://www.astetelematiche.it>**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Descrizione

Piena proprietà di appartamento indipendente posto al piano terra con pertinenziale corte esclusiva esterna ad uso coattivo (quest'ultima asservita a passaggio in favore di altre unità immobiliari), facente parte di fabbricato plurifamiliare, ubicato alla via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), al civico 11 in Sarno.

Allo stato attuale l'appartamento Sub. 2, sito al piano terra, è di fatto suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, così composte ed accessibili:

• **IMMOBILE 1A**

Unità immobiliare accessibile direttamente dalla corte esterna e composta da ampio ingresso-soggiorno, 1 camera da letto, 1 bagno, una cucina abitabile e corridoio di distribuzione, con armadio a muro.

• **IMMOBILE 1B**

Unità immobiliare accessibile dal vano scala comune sub.1 e composta da soggiorno, una cucina abitabile, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio cieco e corridoio di distribuzione, con armadio a muro.

Confini

Il cespita confina a **nord** con immobile catastalmente individuato al NCEU foglio 29 part. 2222 sub 3; a **est** con giardinetto pertinenziale lato strada; a **sud** con area pertinenziale-rampe e percorsi carrabili e pedonali; a **ovest** con area pertinenziale- percorsi carrabili e pedonali.

Dati catastali

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (SA) al foglio 29, p.lla 2222, sub 2, via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), P.T. int.1, cat. A/2, cl.5, vani 7,5, R.C. Euro 832,79.



Conformità catastale

L'unità immobiliare di cui al sub 2 in sede di sopralluogo risulta **NON CONFORME** ai dati delle planimetrie catastali presenti agli atti catastali, in quanto oggetto di lavori interni che hanno determinato la creazione di due unità abitative al posto della unica unità abitativa originale, oltre a modifiche interne.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato fino alla vendita da soggetti terzi.

VALORE D'ASTA € 120.000,00 (centoventimila/00).

OFFERTA MINIMA € 90.000,00 (novantamila/00).

LOTTO DUE

Descrizione

Piena proprietà di appartamento indipendente posto al piano terra con pertinenziale corte esclusiva esterna, facente parte di fabbricato plurifamiliare, ubicato alla via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), al civico 13 in Sarno. Trattasi di un appartamento sito al piano terra e composto da 3 camere da letto, un soggiorno, 2 bagni, una cucina abitabile, un ripostiglio cieco, un ingresso e corridoio di distribuzione, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 178,94, con mq. 25,11 di superficie esterna a balconi, includendo anche il balcone-zona ingresso esterna sul lato strada, la scala di collegamento dalla quota terra alla quota ingresso e la porzione di giardinetto sul lato strada.

Confini

Il cespita confina a **nord** per il tramite della corte esclusiva con altra unità immobiliare individuata al NCEU foglio 29 part. 2066; a **est** tramite giardinetto pertinenziale lato strada via Damiano Mancuso; a **sud** con altra unità immobiliare (Sub. 2) afferente allo stesso mappale individuato al NCEU Foglio 29 part. 2222; a **ovest** con altre unità immobiliari individuate al NCEU foglio 29, part. lle 2590 e 2485;

Dati catastali

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (SA) al foglio 29, p.lla 2222, sub 3, via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), P.T. int. 1, cat. A/2, cl.5, vani 7,5, R.C. Euro 832,79.

Conformità catastale

L'unità immobiliare di cui al sub 3 in sede di sopralluogo risulta **PARZIALMENTE CONFORME** ai dati delle planimetrie catastali presenti agli atti catastali, ma con minimi lavori interni eseguiti, che non hanno modificato la natura, la funzione e la distribuzione interna degli spazi e che sono sanabili, effettuata una pratica di DIA in sanatoria, con un aggiornamento della scheda catastale. Per analogia, la rispondenza ai dati dei registri immobiliari è sostanzialmente garantita, perché gli stessi descrivono un immobile come unica unità abitativa, che è quello che è stato rilevato in sede di sopralluogo.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato fino alla vendita da soggetti terzi.

VALORE D'ASTA € 129.000,00 (centoventinovemila/00).

OFFERTA MINIMA € 96.750,00 (novantaseimilasettecentocinquanta/00).



Provenienza

La consistenza staggita è pervenuta alla debitrice per edificazione su parte di suolo di are 35,21 riportato nel catasto dei terreni al foglio 29, particella 400 di are 19,58 e particella 407 di are 15,63, acquistato con atto di compravendita per Notaio Bruno Frauenfelder del 23 luglio 1990 repertorio n. 32297/12569, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 26/07/1990 ai nn. 20445/16194.

Lastrico solare

Lastrico solare di copertura del fabbricato p.lla 2222, comune alle unità immobiliari che vi risiedono e che necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato in cui risiedono le unità immobiliari, censite in NCEU di Sarno al Foglio 29 Part. 2222 Sub.2 di cui al Lotto 1 e Sub. 3 di cui al Lotto 2, è stato originariamente costruito in virtù di **Concessione Edilizia N. 3339 del 27/03/1992**.

In difformità al progetto originario, che prevedeva la realizzazione di una palestra per l'educazione fisica e pratica sportiva con annessi locali igienici e magazzini, sono state realizzate due unità immobiliari indipendenti (attuali Sub. 2 e Sub. 3). Ai fini del cambiamento di destinazione d'uso degli ambienti e per gli abusi compiuti al piano seminterrato (unità immobiliari non oggetto di tale procedimento) è stata presentata **Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 39 della Legge N. 724/94, **con Prot. N. 1742 in data 19/01/1995**. Dall'esame della pratica edilizia è emerso che l'Ente Comunale ha eseguito **Richiesta di documentazione integrativa Prot.N. 9110/st in data 31/12/1998** e con successivo **esame della richiesta di condono edilizio Prot. N. 278 del 27/01/1999** mancherebbero alcune somme da versare come specificato dal CTU a pag 20 dell'elaborato peritale. Inoltre, essendo ancora in itinere ed in completamento la procedura di Condonò edilizio già citata, specificatamente per quanto riguarda la parte dei versamenti delle oblazioni, **non è stato ancora rilasciato il Certificato di Agibilità**.

Per l'immobile di cui al **Lotto Uno (sub 2)**, attualmente suddiviso in **IMMOBILE 1A** ed **IMMOBILE 1B**, l'esperto precisa che "senza i lavori di divisione interna che ne hanno determinato lo stato attuale, sarebbe stato urbanisticamente conforme alla Domanda di Condonò Edilizio Prot. N. 1742 del 19/01/1995. Lo stato attuale determina una difformità non chiaramente sanabile, che richiederebbe il ripristino dello stato di fatto consistente nella fusione dell'immobile 1A con l'immobile 1B mentre le altre difformità interne sono sanabili previo pratica di DIA in sanatoria".

Per l'immobile di cui al **Lotto Due (sub 3)**, l'esperto precisa che "tale immobile, è sostanzialmente conforme alla Domanda di Condonò Edilizio Prot. N. 1742 del 19/01/1995. Le due minime difformità, consistenti in: A) Ridotta la profondità del bagno di servizio, con spostamento della porta e allargamento del corridoio nel punto corrispondente, e B) Spostamento della porta di accesso del ripostiglio cieco sul corridoio e non dall'interno della prima camera da letto, sono facilmente sanabili con una DIA in sanatoria".

Ulteriori informazioni

Il perito riferisce che "con **ATTO DI ASSERVIMENTO ED OBBLIGO Rep. 31329 Racc. 3167 del 24/07/1991** a rogito del Notaio Dott.ssa Olga Frigenti, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di una palestra, si costituiva asservimento in favore del Comune di Sarno dell'intera zona di terreno sita in Sarno alla via Saltimatti (attuale via Damiano Mancuso), individuate con gli allora mappali 400 – 407 del Fl. 29, apponendo di fatto vincolo di inedificabilità della residua parte di terreno non occupata dalla costruzione a farsi fino alla concorrenza degli indici urbanistici utilizzabili per la costruzione medesima a farsi. Nell'atto il proprietario si obbligava, a non chiedere ulteriori permessi a costruire relativamente alla consistenza immobiliare asservita, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.



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>** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta;
- 2) per partecipare a questa vendita telematica è necessario presentare l'offerta tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando **obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale**. All'interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf), di cui si raccomanda un'attenta lettura, sono presenti tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell'offerta. Al termine della compilazione dell'offerta telematica, sul Portale ministeriale si

visualizza il messaggio: "**l'offerta è stata inserita correttamente**". Tale messaggio si riferisce alla sola redazione dell'offerta che, affinché sia validamente presentata, deve essere necessariamente inviata tramite p.e.c. all'indirizzo ministeriale: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Come indicato all'interno del Manuale, onde evitare l'invalidazione tecnica dell'offerta da parte dei sistemi informatici ministeriali, è necessario che il file trasmesso tramite p.e.c. sia quello denominato "**offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m**" che viene restituito al termine della procedura di redazione dell'offerta sul portale ministeriale, senza alcun tipo di alterazione o modifica, anche se relativa alla sola denominazione o alla successiva sottoscrizione del file. Tale file viene anche inviato tramite posta elettronica all'indirizzo indicato tra i contatti del presentatore. Poiché tale invio viene effettuato dall'indirizzo di posta elettronica ordinaria noreplypvp@giustizia.it è necessario selezionare "email" come indirizzo per il recupero dell'offerta e **abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate**. Si consiglia inoltre di non indicare un indirizzo "Gmail" poiché quest'ultimo blocca la ricezione del file dell'offerta considerandolo potenzialmente dannoso. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.astetelematiche.it. Si invita, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, il Gestore della Vendita Telematica provvederà ad inviare all'indirizzo di posta certificata inserito tra i contatti del presentatore una P.E.C. con le istruzioni per accedere alla vendita. Solo dopo aver seguito tali indicazioni sarà possibile visualizzare, all'interno della propria area riservata del sito www.astetelematiche.it 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'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 dell'offerte, dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (gerarda.tessitore@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 16) l'offerta è inammissibile:
- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
 - 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
 - 3) se l'offerente non presta cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. 00000114273** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 96 P 05033 15000 000 000114273** acceso presso **la Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per Azioni, intestato a Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 65/2010, 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 un'offerta minima di acquisto pari al prezzo base ridotto di ¼ che per il lotto 1 è di € 90.000,00 mentre per il lotto 2 e di € 96.750,00;**
- 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 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 <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- 21) in caso di 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 staggitto;
- 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 senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss.



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. Giovanni Cocca, 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 dalla procedura, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
- 32) L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), gli oneri fiscali, il fondo spese e l'IVA se dovuta, 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), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **00000114273** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 96 P 05033 15000 000 000114273** acceso presso la **Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per Azioni**, intestato a **Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 65/2010** o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Es. Imm. n. 65/2010".
- 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;
- 33) 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;
- 34) la somma forfettaria a titolo di fondo spese è pari:
- in via generale, al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;
 - per i soli terreni agricoli, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;
- 35) nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come da allegata ordinanza e l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- 36) le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità in funzione della vendita

Il presente avviso è reso pubblico con le forme di seguito indicate, a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", 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 dell'ausiliario del GE;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
 3. pubblicazione – 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 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 di visita 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.

Il professionista delegato alla vendita è la 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.

Pagani li, 21 febbraio 2026

Il P.D.V.

Dott.ssa Gerarda Tessitore