

Avv. Alessandro Marino

Via Lungomare Trieste, 38 - 84122 - Salerno (SA)

cell: 3395365280 – tel e fax 089/2895322

pec: avvalessandromarino@pec.ordineforense.salerno.it

e-mail: avv.alessandromarino@virgilio.it



AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 98/2022 R.G.E.
del Tribunale di NOCERA INFERIORE

Il sottoscritto Avv. Alessandro Marino, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Nocera Inferiore, Dott.ssa Maria Troisi, con provvedimento del 28 ottobre 2025 reso in sostituzione del delegato rinunciante già nominato con ordinanza del 10 ottobre 2025, comunicato a mezzo p.e.c. in data 29.10.2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare recante il n. **98/2022 R.G.E.**, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, promossa:

- ad istanza della sig.ra , rappresentata e difesa dagli Avv.ti Vincenzo Calabrese e Marco Avallone;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, comunica che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;
- vista la richiamata ordinanza di delega del 10 ottobre 2025 con la quale il competente G.E. ha ritenuto, tra l'altro, che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
- considerato che non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c., così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i., esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni e delle prescrizioni dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c., dall'ing. Stefania Sellitti e depositata presso la competente Cancelleria in data 11.07.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 26 febbraio 2026, alle ore 16:00 e seguenti**, presso il proprio studio in Salerno, alla Via Lungomare Trieste n. 38, procederà alla **vendita senza incanto telematica con modalità asincrona secondo il sistema dell'unica offerta segreta**, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del bene



immobile di cui al **LOTTO UNICO** di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:30 del giorno 25 febbraio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Il professionista delegato, avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza del 10 ottobre 2025, gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie in Linea S.p.a.**

Descrizione degli immobili in vendita

(come da relazione tecnica agli atti e relativi allegati)

LOTTO UNICO

- Piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano, interno 5, scala A di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Palazzo Pagano" sito nel Comune di Pagani (Sa) alla Via Nicola Pagano n. 13. L'appartamento si compone, catastalmente, di ingresso che immette nel soggiorno/cucina, un bagno salone, corridoio, due camere e secondo bagno, oltre balconcino sul fronte Ovest con affaccio sulla via pubblica. Completa la consistenza un terrazzo di copertura posto al terzo piano, raggiungibile tramite scala interna esclusiva, con ingombro in corrispondenza del vano soggiorno/cucina. Esso confina a Nord con vano scale, ballatoio ed altra u.i. [int. 6] e proseguendo in senso orario con la corte comune ad Est, con Via Nicola Pagano a Sud, con altra u.i. [int. 4] ad Ovest.

Dall'elaborato peritale versato in atti si evince che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di due lievi difformità presenti nell'appartamento staggito, in particolare si segnala la realizzazione di un ripostiglio sottoscala e la realizzazione di una cabina armadio con struttura in cartongesso e legno. Tali difformità non risultano sostanziali, ma facilmente sanabili tramite una CILA Tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni ed aggiornamento catastale.

- Piena ed intera proprietà di un box/garage posto al piano S1, interno 11 di un corpo di fabbrica ad uso box/garage sito nel Comune di Pagani (Sa), alla Via Criscuolo snc. L'immobile si compone, catastalmente, di un unico ambiente e risulta raggiungibile sia tramite ingresso pedonale dal vano scale condominiale del fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito che tramite ingresso carrabile comune da Via Criscuolo. Esso confina a Nord con altra u.i. [int. 10] e proseguendo in senso orario con corsia comune ad Est, con altra u.i. [int. 12] a Sud, con corsia comune ad Ovest.

DATI CATASTALI:

ABITAZIONE: N.C.E.U. PAGANI al Foglio 9, particelle graffate 941 sub 3, 950 sub 9, 951 sub 35, piano 2, interno 5, scala A, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 171 mq, rendita catastale € 697,22;



AUTORIMESSA: N.C.E.U. PAGANI al Foglio 9, particella 6340, subalterno 14, piano S1, interno 11, categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita catastale € 53,45;

IL PREZZO BASE è stabilito in € **200.000,00** (*euro duecentomila/00*);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. (pari al 75% del prezzo base) € **150.000,00** (*euro centocinquantamila/00*);

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto

Detti immobili costituenti il LOTTO UNICO sono meglio descritti in ogni loro parte nella relazione di stima consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> cui si rinvia.

Condizioni generali della vendita

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima dell'ing.

Stefania Sellitti che sarà pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile 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 spese e cura della procedura (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 sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

Presentazione delle offerte d'acquisto

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, 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, **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica”** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)**;

Tale dichiarazione, deve contenere, **a pena di inefficacia**:

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale (salvo la facoltà del 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];
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per cui l'offerta è formulata;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto, del modo e del termine per il relativo pagamento, ed ogni elemento utile alla sua valutazione;
- 9) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a centoventi giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione**;
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;
- 13) 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.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;



15) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;**

16) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**

17) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**

18) **copia di valido documento di identità** dell'offerente corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare**) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica;

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne o interdetto o inabilitato, deve contenere copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;

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); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta^{pvp}.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 (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); **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del delegato (avvalessandromarino@pec.ordineforense.salerno.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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n.16/01/0001836, intestato a "Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. 98/2022 R.G.E., avente il seguente codice IBAN: IT08 E083 4215 2010 1601 0001 836, acceso presso la BCC di Aquara, filiale di Salerno, Corso Garibaldi 86.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul suindicato conto corrente bancario n. 16/01/0001836 intestato alla procedura espropriativa *in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.*

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione lotto unico" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito





delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta 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, 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;

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;

in ogni caso, le spese del trasferimento dei beni (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno presso lo studio del professionista delegato o sul sito internet www.abi.it;

i partecipanti alle aste possono contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse reperendo all'uopo il relativo recapito telefonico presso lo studio del professionista delegato o sul sito internet www.abi.it;

Esame delle offerte

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla



deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara; **la partecipazione degli offerenti**, 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.;

Svolgimento della gara

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che 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) oppure se 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 **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA** con modalità telematica;

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e 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; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Il delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;



- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

Pagamento del prezzo di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ove è stata già versata la cauzione oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 98/2022 R.G.E., il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), entro il termine indicato in offerta ovvero entro il termine massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione; ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento (cancellazione dei gravami, imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e poste a suo carico;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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 avrà 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 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 dovrà 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.**

Solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;



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; 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.

Provenienza

L'immobile, identificato al LOTTO UNICO, sito in Pagani (SA) alla Via Nicola Pagano n. 13, identificato al Foglio 9, particelle graffate 941/3, 950/9, 951/35 oggetto del presente avviso di vendita è pervenuto al debitore esecutato, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato in Pagani (Sa) dal Notaio Dott. Gustavo Trotta, il giorno 01.04.2004, Rep. 80980 Racc. 29286, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 29.03.2004 ai nn. 13817/10836, dal sig. *omissis*.

Da un confronto con le visure storiche catastali per l'immobile identificato al foglio Foglio 9, particelle graffate 941/3, 950/9, 951/35 Cat. A/2 risulta una variazione del 28/12/2001 pratica n. 494742 per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto attiene gli aspetti urbanistici del LOTTO UNICO, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare, dalla relazione di stima versata agli atti, redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., ing. Stefania Sellitti, e depositata presso la competente Cancelleria, si rileva che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pagani (Sa) ovvero il Piano Regolatore Comunale, approvato con Delibera di CC. n. 14 del 17.09.1986, inquadra la zona in cui sono situati i beni staggiti come "A2", (Vecchi insediamenti - Recupero), soggetta a particolari vincoli volti alla conservazione del territorio.

Dal richiamato elaborato peritale si rileva che l'immobile staggito, identificato al foglio 9, particelle graffate 941/3, 950/9, 951/35, fa parte di un fabbricato d'epoca ante '67, cioè prima dell'entrata in vigore della "Legge Ponte" del 31/08/1967, con la quale si è legittimata la regolarità urbanistica dei fabbricati. Detto immobile, identificato al foglio 9, particelle graffate 941/3, 950/9, 951/35, presenta due lievi difformità, in particolare si segnala la realizzazione di un ripostiglio sottoscala e la realizzazione di una cabina armadio con struttura in cartongesso e legno. Tali difformità non risultano sostanziali, ma facilmente sanabili tramite una CILA Tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni ed aggiornamento catastale.

L'immobile staggito, identificato al foglio 9, particella 6340 sub. 14, fa parte di un fabbricato edificato tramite D.I.A. del 21.12.2001 relativa ai lavori di costruzione di box/garage interrati pertinenziali sul confine Est del fabbricato in Via Pagano n. 21 "Palazzo Zingone /Califano" ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. Campania n. 19/2001.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custodia e visita dell'immobile

Maggiori informazioni circa la visita, l'attualità dell'occupazione e la liberazione degli immobili potranno essere acquisite, *previo appuntamento*, presso lo studio del soggetto legittimato alla visita dei beni pignorati, avv. Alessandro Marino, custode giudiziario ex art. 559 c.p.c., Via Lungomare Trieste n.38, tel 089/2895322, cell 3395365280, e-mail avv.alessandromarino@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicità Legale

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cod. proc. civ. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (a cura della società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**);
- 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet **Idealista.it, Casa.it, 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, il valore d'asta e l'offerta minima;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, lì 2 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Alessandro Marino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

