

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIRI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UN UNICO RILANCIO SEGRETO  
PROCEDIMENTO N. 201/2018 R.G.E.**

La sottoscritta dott.ssa Libera Curcio, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Maria Troisi del 06.11.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 201/2018 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore che ha disposto la vendita con modalità telematica "asincrona" a norma dell' art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

**che il giorno 18/03/2025 alle ore 16,00,**

presso lo studio del professionista Delegato dott.ssa Curcio Libera in Pompei alla via Lepanto n. 46 si procederà, ai sensi dell' art. 572 c.p.c all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell' art. 571 c.p.c. ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell' art. 573 c.p.c, con vendita telematica senza incanto, con eventuale gara con un unico rilancio segreto in modalità asincrona dell' immobile di seguito meglio descritto, nel rispetto della normativa di cui all' art. 161 ter disp.att. c.p.c di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32; il gestore della vendita telematica è Edicom Finance srl, il portale del gestore della vendita telematica è il seguente: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**termine di presentazione dell' offerta giorno 17/03/2025 ore 16.00.**

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

(come da relazione tecnica d' ufficio redatta dall' esperto Arch. Senatore Ciro)

**LOTTO UNICO:**

**Bene n. 1 - Appartamento ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Prima traversa Antonio Gramsci, 1, scala E, interno 1, piano Terra**

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato adibito prevalentemente a civile abitazione di tre piani fuori terra oltre l'ammezzato, l'ultimo piano è mansardato. Tale fabbricato, dalla conformazione a pettine, costituisce un blocco edilizio dotato di sei scale di cui tre hanno accesso da via Gramsci e tre hanno accesso dal parco condominiale che circonda il fabbricato sui lati Nord, Sud ed Est; sul lato ad Ovest, quello prospiciente via Gramsci, si susseguono, intervallati dalle tre scale suddette, alcuni negozi. Esso è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno e seppur non presentando servizi ed

infrastrutture nelle immediate vicinanze, non dista molto dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali;  
Dal rilievo planimetrico risultano delle difformità rispetto alla planimetria catastale (vedi perizia di stima). Tali difformità consistono in una diversa distribuzione interna limitatamente alla zona dei bagni e nella presenza di un piccolo ripostiglio ricavato sul balcone a Sud e delimitato, su due lati, da una struttura in alluminio. Per legittimare la diversa distribuzione interna è possibile ricorrere ad una CILA in Sanatoria, mentre, per quanto riguarda il ripostiglio esterno, è necessario rimuovere le due pannellature, ripristinando così lo stato dei luoghi. L'immobile risulta libero; l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Alla data del 07/03/2023 tutte le rate di gestione condominiali ordinarie e straordinarie emesse risultano regolarmente pagate.

**Ogni altra informazione più dettagliata potrà essere assunta dalla perizia redatta dall'esperto stimatore arch. Ciro Senatore di cui gli interessati sono onerati di prendere accurata e attenta visione e che sarà pubblicata sul portale del ministero della Giustizia in un' area pubblica denominata “ portale delle vendite pubbliche” <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nonché sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , sul sito [www.casa.it](http://www.casa.it); sul sito [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e sul sito [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it).**

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

**Il prezzo base è stabilito in euro € 75.914,23 (settantacinquemilanovecentoquattordici/23).**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 56.935,67 (cinquantaseimilanovecentotrentacinque/67).**

*A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile”.*

**Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche custode giudiziario del bene staggito.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo base, in misura però non superiore al 1/4, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. 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 degli 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.

La perizia dell'Esperto Stimatore con gli allegati tutti è parte integrante e sostanziale del presente atto, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali ed in relazione alla provenienza.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.**

### **Si dispone:**

-**che 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. );

-**che l'offerta** possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- **che all'offerta** siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto

della procedura; 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;

- **che, 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 sul sito internet [pst.giustizia](http://pst.giustizia) (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);

- che, 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 mail - PEC del professionista delegato;

- che, 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;

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\\_PV\\_P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.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](mailto: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.

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 entro le ore 16.00 del giorno 17/03/2025** al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). 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](mailto: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. 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;

**Si Ribadisce che detta dichiarazione, redatta in modalità telematica, deve, recare, a pena di inammissibilità:**

- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, 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;
- (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 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<sup>1</sup>, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5<sup>2</sup>, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 1) ad integrazione di quanto previsto dal modulo web “Offerta Telematica”, detta dichiarazione 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, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione;*
- (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*);
- 2) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, 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 del minore;
- 3) 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 dell'interdetto/inabilitato;
- 4) 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;
- 5) in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);
- 6) 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;**

---

<sup>1</sup> L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

<sup>2</sup> L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

- 7) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 8) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **120 (centoventi) giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 9) 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, comma 3<sup>3</sup> 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<sup>4</sup> 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<sup>5</sup> del D.M. n. 32 del 2015);
- 10) l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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);
- 11) 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<sup>6</sup>, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita ([curcio.libera@pec.odcecnocera.it](mailto:curcio.libera@pec.odcecnocera.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;

---

<sup>3</sup> Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

<sup>4</sup> Sono fatti salvi i poteri di controllo del Ministero per i beni e le attività culturali sugli archivi delle amministrazioni pubbliche e sugli archivi privati dichiarati di notevole interesse storico, ai sensi delle disposizioni del Capo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.]

<sup>5</sup> Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

<sup>6</sup> Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 5687 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1636058269 avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT06D0514276270CC1636058269** acceso presso la "Banca di Credito Popolare - filiale di Nocera Inferiore ed in favore: Tribunale di Nocera Inf. Proc. Esec. R.G.E. 201/2018", in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto; 4) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 del presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente ut supra indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte; Le somme versate a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite mediante bonifico bancario;

- 12) **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta minima di acquisto pari ad euro 56.935,67 offerta pari al prezzo base ridotto di ¼ ;**
- 13) 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;
- 14) in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate 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;
- 15) è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

**La gara avviene alle seguenti condizioni:**

- 16) le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo **<http://www.garavirtuale.it>**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- 17) **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;**

---

<sup>7</sup> Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



- 18) al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato **avrà inizio la gara**, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso **d'inizio gara** (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di **trenta minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;
- 19) allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;
- 20) in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente mentre in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588<sup>8</sup> 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;
- 21) 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 la sua individuazione della migliore offerta sarà tenuto conto, 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; nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;
- 22) **l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) SU CONTO CORRENTE** avente le seguenti coordinate bancarie IBAN **IT06D0514276270CC1636058269** acceso presso la "Banca di Credito Popolare - filiale di Nocera Inferiore ed in favore: Tribunale di Nocera Inf. Proc. Esec. R.G.E. 201/2018 **ed una ulteriore somma per le spese di trasferimento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza o integrazione ove necessario. entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **1636058270** avente le seguenti coordinate bancarie IBAN **IT13W0514276270CC1636058270** acceso presso la "Banca di Credito Popolare" - filiale di Nocera Inferiore ed in favore: Tribunale di Nocera Inf. Proc. Esec. R.G.E. 201/2018. **in mancanza del versamento della differenza prezzo, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587<sup>17</sup> c.p.c. e per l'effetto a trattenere la cauzione versata con la presentazione dell'offerta; l'aggiudicatario inadempiente è altresì condannato, con decreto da emettersi dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 177<sup>9</sup> 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;**
- 23) 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 abbia 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

<sup>8</sup> Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

<sup>9</sup> L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita. Il decreto del giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato.

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);.

- 24) Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, **nella misura del 15% di quest'ultimo, salvo conguaglio**, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.<sup>10</sup>. In alternativa l'aggiudicatario potrà richiedere al professionista delegato alla vendita la riduzione del fondo spese per il trasferimento comprovando l'imposizione fiscale a cui è sottoposto il relativo trasferimento e dichiarando che qualora la tassazione si rilevasse maggiore del calcolo effettuato verserà il conguaglio dovuto;

#### **La pubblicità in funzione della vendita.**

**Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, *previo appuntamento*, presso lo studio del professionista delegato sito in Pompei alla via Lepanto n. 46, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento telefonico CELL. 3388146595**

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in alternativa tramite contatto telefonico ai nn. Tel. 0818507281- 3388146595 dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, dott.ssa Libera Curcio, custode dei beni pignorati ex art. 55911 c.p.c.

**Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.**

---

<sup>10</sup> Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

<sup>11</sup> Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti senza diritto a compenso. Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore. Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti. Il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534.

## **PUBBLICITA' ED IN FORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero della Giustizia.

Il Professionista Delegato, curerà, affidando all'uopo incarico ad Edicom Finance srl, gli ulteriori seguenti adempimenti:

-inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione su rete internet all' indirizzo [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it** e **Bakeca.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto;

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato - Dott.ssa Libera Curcio, con studio in Pompei (NA) alla via Lepanto n. 46 tel.081.8507281, mob. 3388146595, email: [curcio.libera@gmail.com](mailto:curcio.libera@gmail.com); Pec: [curcio.libera@pec.odcecnocera.it](mailto:curcio.libera@pec.odcecnocera.it) da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione Prenota visita immobile potrà procedere alla visita del bene.

Pompei 02/01/2025