

Avv. SERENA VILLAMAJNA  
via Romualdo II Guarna, 20 – 84122 Salerno 089.225624  
Velleca  
via A. Barbarulo, 71 – 84014 Nocera Inferiore 081.0203124  
pec: [s.villamajna@avvocatinocera-pec.it](mailto:s.villamajna@avvocatinocera-pec.it)  
mail: [serenavillamajna@gmail.com](mailto:serenavillamajna@gmail.com)

P.D. Avv. SERENA VILLAMAJNA  
G.E. dott. P.

ATTO ESENTE  
Circ. Ministero della Giustizia  
n. 7853 del 9.6.2003

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva RGE n. 180/2023

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**CON UNICO RILANCIO SEGRETO**  
**PRIMO TENTATIVO DI VENDITA**

L'avv. **Serena Villamajna**, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla via A. Barbarulo n. 71, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione - dott. Pasquale Velleca – dell'11.12.2024, nella procedura esecutiva emarginata

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 490 c.p.c. che il giorno **7 MAGGIO 2025 alle ore 15,30** procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)** degli immobili di seguito descritti e quindi all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c, ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da perizia agli atti)

**LOTTO UNO: Piena proprietà – quota 1/1 - Appartamento sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 208 (ex sub 133 e 36), piano primo, cat. A/2, cl. 4, vani 10, rendita € 1.084,56**

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 339.500,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 254.625,00**

L'immobile ha una superficie lorda commerciale di circa 231 mq., è composto da un disimpegno, un grosso living/cucina di circa 45 mq, un salone un bagno ed un bagno/lavanderia, n. 3 camere da letto, n. 3 balconi ed una grossa terrazza di circa 120 mq. I locali hanno altezza utile interna di circa 2,80 mt. I locali sono serviti da impianto di riscaldamento e produzione di ACS autonoma per mezzo di una caldaia a gas con terminali a termosifoni e per il raffrescamento delle pompe di calore aria-aria con terminali a split.

Il bene è ben tenuto e ben curato, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, tutti i locali sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto stimatore ha rilevato che il fabbricato è stato costruito in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989, inoltre è stato ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell'11.05.1990. Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità: non si è rivenuto il titolo edilizio connesso al frazionamento del sub. 35 e alla fusione dei subb. 36 e 133; priva di titoli abilitativi, si è rivelata l'esecuzione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti ed inoltre, sempre senza titolo edilizio, si è rinvenuta, la prosecuzione del balconcino lato EST, la costruzione di una tettoia in legno sul terrazzo esclusivo e la chiusura di un balcone con una veranda in alluminio.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti, è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 € ma per la prosecuzione del balcone, la realizzazione della tettoia e per la costruzione della veranda, trattandosi di nuova costruzione soggetta a nulla-osta condominiale ed anche alla disciplina sulle distanze, NON risultando applicabile la sanatoria, si prevede il ripristino a cura dell'aggiudicatario.

In ordine all'occupazione, l'immobile è occupato dall'esecutato.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Pasquale Torella, repertorio n. 89174 del 16.12.1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - D.P. di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 7.1.1992, Reg. Gen. 651, Reg. Part. 609; nonché in forza di atto a rogito del notaio Roberta Russo, repertorio n. 278 del 20.7.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - D.P. di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 7.8.2017, Reg. Gen. 31813, Reg. Part. 24640.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima d'acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, quindi, non inferiore ad euro **254.625,00**.

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, secondo le modalità di seguito descritte **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA, QUINDI ENTRO IL GIORNO 6 MAGGIO 2025 ALLE ORE 12,00**.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Ing. Domenico Sarno, pubblicato sul sito

internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

**LOTTO DUE: Piena proprietà - quota 1/1 - Appartamento sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 209 (ex sub 34 e 132), piano primo, cat. A/2, cl. 4, vani 10, rendita € 1.084,56;**

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 328.500,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 246.375,00**

Il compendio staggito è costituito da un'abitazione con pertinenziale terrazzo ad uso esclusivo di superficie lorda commerciale di circa 230 mq. L'immobile è composto da un ampio disimpegno che permette di accedere prima alla zona notte composta di bagno, camera da letto con accesso al balcone prospiciente Via Bonaduce, un ulteriore camera da letto con accesso al balconcino verandato (priva di autorizzazione) e poi alla zona giorno costituita da un unico ambiente living/cucina di circa 50 mq con annesso un bagno/lavanderia ed accesso alla terrazza esterna di circa 55 mq; dal richiamato disimpegno mediante una porta interna si accede ad un ulteriore porzione dell'appartamento posta in posizione riservata e servita da un ulteriore corridoio/disimpegno che consente l'accesso ad una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola con w.c. cieco e alla maggiore volumetria (priva di autorizzazione) ad uso cucina con annesso w.c. e lavanderia. Il bene è ben tenuto e ben curato, gli infissi sono in alluminio e legno con doppio vetro, tutti i locali (ad esclusione di un w.c.) sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto stimatore ha rilevato che il fabbricato è stato costruito in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989, è stato ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell'11.05.1990. Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità: non si è rinvenuto il titolo edilizio connesso al frazionamento del sub. 35 e alla fusione dei subb. 34 e 132; priva di titoli abilitativi, si è rivelata l'esecuzione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti ed inoltre, sempre senza titolo edilizio, si è rinvenuta la costruzione di una volumetria

aggiuntiva adibita a cucina/w.c/lavanderia, sul terrazzo esclusivo (copertura in legno e tompagnatura in laterizio) e la chiusura di un balcone con una veranda in alluminio. Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti, è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 € ma per la realizzazione del volume aggiuntivo adibito a cucina /wc/lavanderia e per la costruzione della veranda, trattandosi di nuova costruzione con ampliamento volumetrico, soggetta, tra l'altro, anche alla disciplina sulle distanze, NON risultando applicabile la sanatoria, si prevede il ripristino a cura dell'aggiudicatario.

In ordine all'occupazione, l'immobile è occupato dall'esecutato.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di donazione per notaio Roberta Russo, repertorio n. 302 del 10.10.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – D.P. di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 8.11.2017, Reg. Gen. 42187, Reg. Part. 32426.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima d'acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, quindi, non inferiore ad euro **246.375,00**.

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, secondo le modalità di seguito descritte **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA, QUINDI ENTRO IL GIORNO 6 MAGGIO 2025 ALLE ORE 12,00**.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Ing. Domenico Sarno, pubblicato sul sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

**LOTTO TRE: Piena proprietà – quota 1/1 - Locale garage sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 70, via Passanti, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 19, rendita € 29,44**

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 22.000,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 16.500,00**

Il compendio staggito è costituito da una BOX/GARAGE di superficie lorda commerciale di circa 21 mq. adatto al ricovero di un'autovettura e per la restante parte a locale di sgombro. E' dotato di saracinesca scorrevole. Il box/cantinola fa parte di un corpo di fabbrica indipendente edificato in deroga agli indici di fabbricabilità in applicazione dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122 assieme al complesso edilizio distinto con il mappale 173.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto stimatore ha rilevato che il corpo di fabbrica adibito a box/cantinola è stato realizzato in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989 e ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell'11.05.1990. Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante, non si sono riscontrate difformità.

In ordine all'occupazione, l'immobile è occupato.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Pasquale Torella, repertorio n. 89174 del 16.12.1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – D.P. di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 7.1.1992, Reg. Gen. 651, Reg. Part. 609.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima d'acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, quindi, non inferiore ad euro **16.500,00**.

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, secondo le modalità di seguito descritte **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA, QUINDI ENTRO IL GIORNO 6 MAGGIO 2025 ALLE ORE 12,00**.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Ing. Domenico Sarno, pubblicato sul sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

**LOTTO QUATTRO: Piena proprietà – quota 1/1 - Locale garage sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 71, via Passanti, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 19, rendita € 29,44;**

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 21.000,00**

### **OFFERTA MINIMA: euro 15.750,00**

Il compendio staggito è costituito da una BOX/GARAGE di superficie lorda commerciale di circa 20 mq. adatto al ricovero di un'autovettura e per la restante parte a locale di sgombro. E' dotato di saracinesca scorrevole. Il box/cantinola fa parte di un corpo di fabbrica indipendente edificato in deroga agli indici di fabbricabilità in applicazione dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122 assieme al complesso edilizio distinto con il mappale 173.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto stimatore ha rilevato che il box/cantinola è stato realizzato in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989 e ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell'11.05.1990. Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante, non si sono riscontrate difformità.

In ordine all'occupazione, l'immobile è occupato dall'esecutato.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Giuseppina Cante, rep. n. 398 del 24.11.2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – D.P. di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.12.2020, Reg. Gen. 41303, Reg. Part. 31524.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima d'acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, quindi, non inferiore ad euro **15.750,00**.

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, secondo le modalità di seguito descritte **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA, QUINDI ENTRO IL GIORNO 6 MAGGIO 2025 ALLE ORE 12,00**.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Ing. Domenico Sarno, pubblicato sul sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- Gli immobili staggiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'Ing. Domenico Sarno nell'elaborato peritale in atti, 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.
- L'esistenza di eventuali 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 potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società: **EDICOM FINANCE SRL**;
- Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: **www.garavirtuale.it**;
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato avv. Serena Villamajna**.

#### **OFFERTA**

- 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 c.p.c., 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.*)
- Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

- L'offerta potrà essere formulata **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) presentando una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)) contenente a **pena d'inefficacia**:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale fra i coniugi **(in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione)**);
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- la descrizione del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione), ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto di bonifico di cui al punto precedente.

- All'offerta dovranno essere **ALLEGATI**:

- La documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento).

- Copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente.
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- 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), c.c., occorre produrre la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- Se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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.

- L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA, QUINDI ENTRO IL GIORNO 6 MAGGIO 2025 ALLE ORE 12,00.**

- L'offerta, **a pena di inammissibilità**, alternativamente **a)** dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, **b)** sarà 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 sarà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- 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.

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).**

- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta, con i relativi allegati, sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del sottoscritto professionista delegato alla vendita: **s.villamajna@avvocatinocera-pec.it**

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà 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'offerta è **inefficace:**

**1)** Se perviene oltre il termine innanzi stabilito.

**2)** Se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto a quello determinato a norma dell'art.568 c.p.c. e sopra riportato.

**3)** Se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 180/2023 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

## **CAUZIONE**

- L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento **(10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente **n. 112461** intestato a: **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 180/2023 R.G.”** avente il seguente **IBAN: IT 11 J 05033 15000 000000112461**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane scpa, con la causale **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 180/2023 R.G.E. - versamento cauzione LOTTO \_\_\_\_\_.”**

***A tale 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”.***

- In caso di rifiuto dell’acquisto la cauzione sarà trattenuta.

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

- La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell’offerta.

## **ESAME DELLE OFFERTE.**

- Il sottoscritto professionista delegato **procederà il giorno 7 MAGGIO 2025 ore 15,30** all’apertura delle buste telematiche e all’esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni

ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il sottoscritto professionista, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.c., e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza di vendita in atti:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta è stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

- L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**.

- In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

- La gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.

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

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

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

**Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.**

Il sottoscritto professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita allegata.

Nello specifico, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

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

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

b) 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);
- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

**a)** il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso);

**b)** all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

**c)** il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO**

- Il versamento del saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione l'importo della cauzione di cui sopra) dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE**

**FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

- Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- **Bonifico bancario** sul conto corrente **n. 112461** intestato a: **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 180/2023 R.G.”** avente il seguente **IBAN: IT 11 J 05033 15000 000000112461**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane scpa, con la causale **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 180/2023 R.G.E. - versamento saldo prezzo LOTTO \_\_\_\_\_”** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico);
- Oppure, consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva, N. 180/2023 R.G.E.;

- In caso di inadempimento all’obbligazione del pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all’importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell’art. 587, comma 2, cpc; **ii)** il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **cinquanta per cento (50%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.;

- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R. D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c. (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.**

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI.

### **SALDO SPESE**

- Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di seguito indicate, 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.

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per tali incombeni pari 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.

- Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario, contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario (cfr. Cass. Civ. n. 4447/2023, secondo cui *“l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto ex art. 586 c.p.c. e consente al giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione”*);

- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;
- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;
- nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
- Si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione *“se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma”*.

Pertanto, intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, il professionista delegato è onerato di consegnare all'aggiudicatario il modulo cd. antiriciclaggio disponibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

- - Il versamento del saldo spese (15% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo con le seguenti alternative: **i) Bonifico bancario sul conto corrente, n. 112455** intestato a: **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 180/2023 R.G.”** avente il seguente **IBAN: tT84 1050 3315 0000 0000 01 12 455**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane scpa, con la causale **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 180/2023 R.G.E. - versamento saldo spese”**.
- Oppure, consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva, N. 180/2023 R.G.E..

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

abbia avuto luogo in quanto — in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti — il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

- Il sottoscritto professionista delegato provvederà: **a)** ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; **b)** a determinare nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla data scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario (e quelle per il saldo ex art. 13 dovute al perito stimatore), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; **c)** ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; **d)** a trasmettere al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato, con le forme di seguito indicate:

- 1) inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche” - almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di 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 del presente avviso di vendita; la planimetria del bene posto in vendita; un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) invio **almeno trenta (30) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4) pubblicazione sui siti Internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine, il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito **in Nocera Inferiore (SA) alla via A. Barbarulo n. 71**, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: **Tel. e Fax 081.0203124, e-mail: [serenavillamajna@gmail.com](mailto:serenavillamajna@gmail.com), pec: [s.villamajna@avvocatinocera-pec.it](mailto:s.villamajna@avvocatinocera-pec.it).**

Nocera Inferiore, li 10.2.2025

Il Professionista Delegato  
**avv. SERENA VILLAMAJNA**