

Dott. Antonino Gerardo Morvillo

Piazza Annunziata,4 - 84012 - Angri (SA)
Tel. 081.948351– M. 347.8572911
e-mail: info@studioassociatomorvillo.it
pec: studio_morvillo@pec.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita telematica

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Luigi Bobbio

Delegato alla vendita: dott. Antonino Gerardo Morvillo

Procedura Esecutiva immobiliare: n. 18/2018 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. Antonino Gerardo Morvillo, con studio in Angri (Sa), in Piazza Annunziata n. 4, C.F. MRVNN74A23C129R, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita *ex* articolo 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Bobbio del 20 febbraio 2026, nella procedura esecutiva immobiliare n. 18/2018 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore,

in adempimento a quanto sopra, ed ai sensi dell'art. 490

preso atto per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, dott. Agr. Rossella Robusto, del 17.02.2020 in ordine sia all'individuazione dell'immobile che alla stima del relativo valore di mercato;

rende noto che nel procedimento espropriativo **n. 18/2018 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato sito in Angri alla via Raiola, civ. 60 **si svolgerà il primo tentativo di vendita senza incanto telematica con modalità “asincrona con UNICO rilancio segreto”**, ai sensi dell'art. 24 del

D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati;

avvisa, pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita in modalità esclusivamente telematica in data 28/07/2026 ore 16:00 e segg. presso lo studio del professionista delegato sito in Angri alla via Raiola, civ. 60, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:00 del giorno 27/07/2026**

Il professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con ordinanza del **20.02.2026**, gestore della vendita telematica la società “**Edicom Finance S.r.l.**”

ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.garavirtuale.it>.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Descrizione

Il bene è in piena ed esclusiva proprietà, consistente in **Abitazione di tipo civile**, sita in Mercato San Severino, alla Via delle Puglie n. 24, Piano 1°, identificata al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al *Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 25, Cat. A/2, vani 5, Rendita di Euro 247,90*.

All'unità immobiliare si accede a mezzo di una rampa di scale che conduce ad un ballatoio, sul cui lato destro, trovasi la porta di ingresso, che apre al terrazzo lato ovest dell'appartamento e dal quale si accede alla parte interna dello stesso.

L'edificio ospitante l'unità immobiliare in esame, consiste in una palazzina composta da più sub al cui piano primo, trovasi l'appartamento in oggetto; esso ha una conformazione planimetrica pressoché di forma rettangolare, consistente in cinque vani e due terrazzi, rispettivamente con esposizione ovest ed est.

La superficie calpestabile complessiva interna, metricamente rilevata, è di mq 107.70, con una altezza di piano di m 3.20, esterna, di mq 81.12.

Confini

L'appartamento confina a nord con u.i. di altrui proprietà, ad est e a sud con altri sub della p.lla 424 e ad ovest con la Via delle Puglie

Conformità catastale

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 1 risulta, per quanto concerne la conformità catastale nel seguente modo:

- la **conformità soggettiva** ossia il soggetto esecutato coincide con la ditta catastale dei beni nei registri immobiliari;
- la **conformità oggettiva** ossia vi è corrispondenza della identificazione catastale e delle planimetrie attualmente depositate presso l'Ufficio Catastale di Salerno con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso; si precisa solo che la superficie metrica rilevata in corso di sopralluoghi differisce dalla superficie riportata in visura catastale per la cui differenza, non è necessario allineare i dati catastali perché trascurabile. Circa l'aderenza dello stato attuale con la documentazione catastale depositata, fa eccezione il **LOTTO 1**, per il quale è stata rinvenuta una struttura assimilabile ad una "baracca" realizzata sul terrazzo ad est, non presente in

elaborati planimetrici depositati presso l'Agenda delle Entrate di Salerno e non supportata da titolo autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato San Severino dunque "abusiva", di cui si tratterà al paragrafo inerente la risposta al "QUESITO E: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA".

Stato di occupazione

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

VALORE D'ASTA € 144.064,00 (centoquarantaquattroesessantaquattro/00).

OFFERTA MINIMA € 108.048,00 (centoottoequarantotto/00).

LOTTO DUE

Descrizione

Il bene è in piena ed esclusiva proprietà, consistente in *un locale autorimessa*, sito in Mercato San Severino, alla Via delle Puglie n. 16, Piano terra, di mq catastali 61, con sovrastante porzione di soppalco, identificato al N.C.E.U. di Mercato San Severino, al *Foglio 8, p.lla n. 424, sub. 26, Cat. C/6, classe 7, Rendita di € 56,71*.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da alla Via delle Puglie civico n. 16, a mezzo di porta di alluminio e vetro, a due battenti

Trattasi di *un locale autorimessa*, posto al piano terra della struttura ospitante anche l'appartamento, della consistenza metrica rilevata di mq 65.93, con una altezza di m 4.05, dotato di regolare accesso carrabile e pedonale sul lato ovest, da OMISSIS al civico 16; il locale è provvisto di una zona soppalco riportata in planimetria catastale depositata ,ricavata sul fondo di esso (lato est), della superficie di mq 32.64 e un'altezza di m 2.00 cui si accede a mezzo di una piccola scala di ferro (*Foto 19*) adibito a deposito utensili vari.

Confini

Il bene di cui al Lotto 2, confina a nord e ad est con i sub della p.lla 424 di altra proprietà, a sud con stradina laterale comunicante con la OMISSIS e ad ovest con area antistante il fabbricato.

Conformità catastale

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale giusta relazione peritale del CTU dott. Rossella Robusto, depositata in atti il 17.02.2020.

Stato di occupazione

Gli immobili ad oggi sono occupati dal debitore;

VALORE D'ASTA € 24.825,00 (ventiquattromilaottocentoventicinque/00).

OFFERTA MINIMA € 18.619,00 (diciottomilaseicentodiciannove/00).

Provenienza

I beni componenti i due Lotti, sono pervenuti all'esecutato in virtù di - *Atti del 25.01.1975 e del 04.08.1978*, registrati a Salerno il 07.02.1975, al numero 1088 e il 22.08.1978, trascritti presso la competente Conservatoria dei R.I.I. di Salerno, addì 20.02.1975 ai numeri 3768/3271 e addì 30 agosto 1978 ai numeri 19441/17031 e della *successione legittima* denunciata all'Ufficio del registro di Salerno in data 08.04.1994 e 31.01.1996, dalla signora OMISSIS Donata, nata a Mercato San Severino il 17.12.1926 e deceduta il 18.01.1981. Altresì in virtù di Atto di DONAZIONE-DIVISIONE del 23.03.1996, a rogito dell'Avv. Fulvio Ansalone, Notaio in Salerno.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA** le unità immobiliari eseguite, sono parti integranti di un originario fabbricato realizzato in epoca antecedente l'anno 1967, così come rilevato da cartografia estratta presso il comune di Mercato San Severino (SA) (*Allegato 9*) e trattandosi di bene ricadente in zona pressoché periferica, non sussisteva per esso, l'obbligo di "licenza edilizia" in virtù della "*Legge Urbanistica del 17 agosto 1942*"; esso è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Diversamente, per il **LOTTO 2**, sussiste la NON CONFORMITA' allo strumento urbanistico vigente della struttura di lamiera realizzata sul terrazzo est dell'abitazione, da considerarsi "illecita" perché realizzata in assenza di titolo autorizzativo e non suscettibile di regolarizzazione in sanatoria.

La **destinazione d'uso** degli immobili oggi, è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Per entrambi gli immobili, non è depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il - *Certificato di abitabilità o agibilità*.

LOTTO 2: Abusi rilevati e Suscettibilità di sanatoria

L'opera "irregolare" consiste in una struttura fissa di alluminio, assimilabile ad un piccolo vano chiuso (*baracca*), realizzata sul terrazzo posto sul lato est *dell'u.i. sub 25*, della superficie "chiusa e coperta" di mq 7.72, ed una proiezione di occupazione totale sulla superficie del terrazzo, comprensiva della pensilina antistante, di mq 19.44; la struttura non è presente in planimetria catastale depositata e non è supportata da titolo autorizzativo da parte dell'Ente Comunale così come da indagine presso gli elenchi "SCIA", "CILA", "Licenze" e/o "Permessi"

degli Uffici Tecnici di competenza del Comune di Mercato San Severino, nei quali non è stata rinvenuta alcuna istanza a nome dell'esecutato e/o dei suoi predecessori, aventi ad oggetto l'opera in questione.

Disposizioni per la presentazione dell'offerta

1) ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata conferita in data antecedente alla presentazione delle offerte, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, con **modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica”, accessibile dal sito <https://www.garavirtuale.it/>** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (***pst.giustizia.it***) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta;

2) per partecipare a questa vendita telematica è necessario presentare l'offerta tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale.

All'interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf), di cui si raccomanda un'attenta lettura, sono presenti tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell'offerta. Al termine della compilazione dell'offerta telematica, sul Portale ministeriale si visualizza il messaggio: **"l'offerta è stata inserita correttamente"**. Tale messaggio si riferisce alla sola redazione dell'offerta che, affinché sia validamente presentata, deve essere necessariamente inviata tramite p.e.c. all'indirizzo ministeriale: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Come indicato all'interno del Manuale, onde evitare l'invalidazione tecnica dell'offerta da parte dei sistemi informatici ministeriali, è necessario che il file trasmesso tramite p.e.c. sia quello denominato **“offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m”** che viene restituito al termine della procedura di redazione dell'offerta sul portale ministeriale, senza alcun tipo di alterazione o modifica, anche se relativa alla sola denominazione o alla successiva sottoscrizione del file. Tale file viene anche inviato

tramite posta elettronica all'indirizzo indicato tra i contatti del presentatore. Poiché tale invio viene effettuato dall'indirizzo di posta elettronica ordinaria noreplypvp@giustizia.it è necessario selezionare "email" come indirizzo per il recupero dell'offerta e **abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate**. Si consiglia inoltre di non indicare un indirizzo "Gmail" poiché quest'ultimo blocca la ricezione del file dell'offerta considerandolo potenzialmente dannoso. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.astetelematiche.it. Si invita, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, il Gestore della Vendita Telematica provvederà ad inviare all'indirizzo di posta certificata inserito tra i contatti del presentatore una P.E.C. con le istruzioni per accedere alla vendita. Solo dopo aver seguito tali indicazioni sarà possibile visualizzare, all'interno della propria area riservata del sito www.astetelematiche.it nella sezione "Le mie vendite", la busta contenente la propria offerta. Si avverte che qualora non si provveda tempestivamente **ad abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate non perverranno** le credenziali per la partecipazione alla vendita con la conseguente impossibilità di poter formulare offerte in aumento;

3) detta dichiarazione, redatta in modalità telematica, deve, recare, a pena di inammissibilità:

- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, se coniugato il regime patrimoniale tra i coniugi, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta);
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene e l'identificazione del lotto;
- (f) l'indicazione del referente della procedura;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto, il modo e il termine per il relativo pagamento che non può essere superiore a giorni 120;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (j) 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
- (l) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera **l**;

(m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

4) la domanda, ad integrazione di quanto previsto dal modulo web "Offerta Telematica", **deve** essere corredata da una dichiarazione e documentazione che deve altresì contenere:

(n) in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento e copia del codice fiscale, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione;

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

(p) l'espressa ***dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;***

(q) ***l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;***

(r) ***copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;***

(s) ***copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale, certificato camerale o delibera assembleare. Tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta);***

5) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa ***autorizzazione del giudice tutelare o del notaio***, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

6) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un interdetto o inabilitato, dovrà essere sottoscritta dall'amministratore di sostegno, previa ***autorizzazione del giudice tutelare***, da

allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

7) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di una società o persona giuridica dovrà contenere copia del documento (ad esempio, certificato aggiornato del registro delle imprese, atto costitutivo dell'impresa, verbale di assemblea) da cui risultino conferiti i poteri per l'acquisto di immobili ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la partecipazione al bando di gara;

8) in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

9) si precisa che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare all'offerta redatta tramite il modulo web accessibile dal portale ministeriale;

10) **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

11) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

12) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86];

13) **in via alternativa**, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

14) l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica tramite l'area dedicata Pagamenti "**pagoPA**" presente sul sito *https://pst.giustizia.it/PST/* (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

15) esclusivamente nei casi di mancato funzionamento programmato, avvenuti nell'ultimo giorno per la presentazione dell'offerte, dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (*studio_morvillo@pec.it*); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

16) l'offerta è inammissibile:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. 1356066706** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 83 X 05142 76490 CC1356066706** acceso presso **la Banca di Credito Popolare**, intestato a **Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 18/2018**, *in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto*;
- 4) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso;
- 5) se il bonifico, con causale "versamento cauzione", non sarà effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. (E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune

informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile)

17) ciascun interessato, pertanto, potrà presentare un'offerta minima di acquisto pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ che per il lotto 1 è di € € 108.048,00 mentre per il lotto 2 e di € 18.619,00;

18) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato **zip.p7m**, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ***offertaavp.dgsia@giustiziacert.it***.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del

D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

19) in ogni caso, le spese di liberazione e per il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati nonché le spese e gli onorari sostenuti dal professionista delegato alla vendita e liquidati dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni altro onere fiscale/tributario.

Condizioni della gara

1) nella data e nell'ora della vendita 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.;

2) in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;

3) al termine dei controlli di ammissibilità delle offerte da parte del Professionista Delegato **avrà inizio la gara**, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso *d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica)* e avrà una durata di **trenta minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare esclusivamente on-line **un'unica offerta segreta in rilancio**, in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;

4) allo scadere del termine, in pari data, il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete in rilancio e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

5) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

6) in caso di unica offerta pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente mentre in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ma nei limiti di ammissibilità, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e purché si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

7) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; per l'individuazione della migliore offerta sarà tenuto conto nell'ordine indicato: dell'entità del prezzo (maggior importo), a parità di prezzo offerto delle cauzioni prestate (maggior importo della cauzione), a parità di cauzione

del minor termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta, e a seguire delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

8) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore, come sopra individuata, soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, in tale ipotesi non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui:

- non siano pervenute offerte;
- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta.

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

10) Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss.

11) 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. A tal riguardo si precisa che, pur non avendo il suindicato termine natura perentoria, l'assolvimento dell'obbligo di rendere la citata dichiarazione costituisce una condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento (cfr. art. 586 co. 1 c.p.c.).

Condizioni della vendita

20) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione depositata dott. Agr.

Rossella Robusto, a cui si fa espresso rinvio quale parte integrante del presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative.

21) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura (salvo il mancato versamento del fondo spese da parte dell'aggiudicatario). La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dalla procedura, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

22) L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), gli oneri fiscali, il fondo spese e l'IVA se dovuta, entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **00000114273** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN IT 83 X 05142 76490 CC1356066706** acceso presso **la Banca di Credito Popolare**, intestato a **Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 18/2018** o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Es. Imm. n. 18/2018 RGE".

In mancanza del versamento della differenza prezzo, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c. e per l'effetto a trattenere la cauzione versata con la presentazione dell'offerta a titolo di multa; l'aggiudicatario inadempiente è altresì condannato, con decreto da emettersi dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 177 disp att. c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è definitivamente avvenuta la vendita;

23) nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione

dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

24) la somma forfettaria a titolo di fondo spese è pari:

in via generale, al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;

25) nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come da allegata ordinanza e l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;

26) le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità in funzione della vendita

Il presente avviso è reso pubblico con le forme di seguito indicate, a cura della società "EDICON FINANCE SRL", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari:

1. inserimento sul "**portale delle vendite pubbliche**", **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo dell'ausiliario del GE inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo;
2. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: **Il Corriere del Mezzogiorno, almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine 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.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it**, nonché eventuali ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati - **almeno quarantacinque (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; **www.asteannunci.it** almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Le visite

Il custode si adopererà affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine il custode, dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni 15 da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. Le richieste di visita dovranno pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o al cancelliere, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.

Il professionista delegato alla vendita è il dott. Antonino Gerardo Morvillo, con studio in Angri, alla Via Raiola n. 60, Tel. 081.5163916, cell 347.8572911, mail: info@studioassociatomorvillo.it, Pec: studio_morvillo@pec.it.

Angri li, 21 maggio 2026

Il P.D.V.

Dott. Antonino Gerardo Morvillo