

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Seconda Sezione Civile

R.G. n. 580/1997

Giudice: dott.ssa Gisella Ciniglio

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato alla vendita

dott.ssa Gerarda Tessitore, ai sensi degli artt. 790 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 15/04/2026, emessa dal Giudice, dott.ssa Gisella Ciniglio;

preso atto della sussistenza delle condizioni per procedere ai sensi degli artt. 788 e ss. c.p.c., nonché degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto-legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015;

preso atto, ai fini dello svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, ing. Gianpiero Santopietro (C.T.U.), confermata, integrata e aggiornata dall'ing. Orlando Laudonio, in ordine sia all'individuazione degli immobili sia alla stima del relativo valore di mercato; rende noto che, nel procedimento civile n. 580/1997 R.G., presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Pagani alla via G. Torre, civ. 74, Parco Cinzia PAL. C/2, si svolgerà il tentativo di vendita pubblica 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 fissata, in modalità esclusivamente telematica, presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Pagani alla via G. Torre, civ. 74, Parco Cinzia PAL. C/2, in data **25/09/2026, ore 16.00** e segg., con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:00 del giorno precedente.

Il Professionista Delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che, con ordinanza del 15/04/2026, è stata nominata gestore della vendita telematica la società "EDICOM FINANCE SRL" ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito www.garavirtuale.it.

Descrizione degli immobili

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE MISTA, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore, composto dagli immobili di seguito analiticamente descritti, identificati nella perizia del C.T.U. ing. Gianpiero Santopietro rispettivamente come immobili A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A8, e confermati nella perizia di aggiornamento dell' Ing. Orlando Laudonio, tutti ubicati nel Comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Risorgimento n. 10, N.C.E.U. Fg. 7, Part. 810, sub. 2-3-4-5-6-7-8-9.

A1 – LOCALE TERRANEO CON BAGNO (SUB. 2)

Tipologia: Locale terraneo con bagno

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) del locale ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), in Via Risorgimento 10/b (nel fabbricato con accesso dal n. 10/c), piano terra, con superficie netta di 36,31 mq (incluso WC) e altezza interna di 3,00 mt. L'immobile è accessibile da Via Risorgimento mediante una serranda avvolgibile in ferro; è dotato di un bagno (con vaso igienico e lavabo); è destinato catastalmente ad uso "magazzini e locali deposito" (sebbene abbia la potenzialità per un uso analogo, tipo garage); ha un pavimento in marmette di graniglia e cemento e alcune finestre in alto. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, sarcitura delle lesioni e ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e ai soffitti), giacché il suo stato attuale è quello tipico di un immobile inutilizzato per anni, aggravato dalla presenza di macchie di umidità alle pareti per una lunghezza pari a ca. il 70% del perimetro del locale e

per un'altezza di ca. 50 cm, nonché da alcune lesioni. Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontalini del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Locale terraneo iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 2**, categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), piano terra, consistenza 33 mq, rendita catastale € 61,35, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, sub. 1) prospiciente Via Risorgimento; ad EST il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà –OMISSIS– per l'accesso al fabbricato retrostante); a SUD l'androne e il corpo scala condominiale del fabbricato (sub. 1); ad OVEST i locali terraneo sub. 3 e sub. 5 di proprietà –OMISSIS–.

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di una servitù di passaggio e transito con ogni compatibile mezzo (su una striscia di terreno comune larga m. 4, da Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e di titolo abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di un frazionamento (dei n. 2 locali previsti dalla Concessione Edilizia in n. 4 locali distinti), senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso configura una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca. € 2.500,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

A2 – LOCALE TERRANEO CON BAGNO (SUB. 3)

Tipologia: Locale terraneo con bagno

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) del locale ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), in Via Risorgimento 10/a (nel fabbricato con accesso dal n. 10/c), piano terra, con superficie netta di 30,49 mq (incluso WC) e altezza interna di 3,00 mt. L'immobile è accessibile da Via Risorgimento mediante una serranda avvolgibile in ferro; è dotato di un bagno (con vaso igienico e lavabo); è destinato catastalmente ad uso "magazzini e locali deposito" (sebbene abbia la potenzialità per un uso analogo, tipo garage); ha un pavimento in marmette di graniglia e cemento e alcune finestre in alto. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, sarcitura delle lesioni e ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e ai soffitti), giacché il suo stato attuale è quello tipico di un immobile inutilizzato per anni, aggravato dalla presenza di macchie di umidità alle pareti per una lunghezza pari a ca. l'80% del perimetro del locale e per un'altezza di ca. 50 cm, nonché da alcune lesioni. Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontalini del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Locale terraneo iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 3**, categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), piano terra, consistenza 31 mq, rendita catastale € 57,64, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, sub. 1) prospiciente Via Risorgimento; ad EST il locale terraneo sub. 2 di proprietà –OMISSIS–; a SUD il locale terraneo sub. 5 di proprietà –OMISSIS–; ad OVEST il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà –OMISSIS–).

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga m. 4, da Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e di titolo abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di un frazionamento (dei n. 2 locali previsti dalla Concessione Edilizia in n. 4 locali distinti), senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso configura una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca. € 2.500,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

A3 – LOCALE TERRANEO CON BAGNO (SUB. 4)

Tipologia: Locale terraneo con bagno

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) del locale ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), in Via Risorgimento 10 (nel fabbricato con accesso dal n. 10/c), piano terra, con superficie netta di 43,76 mq (incluso WC) e altezza interna di 3,00 mt. L'immobile è accessibile da Via Risorgimento mediante una serranda avvolgibile in ferro; è dotato di un bagno (con vaso igienico e lavabo); è destinato catastalmente ad uso "magazzini e locali deposito" (sebbene abbia la potenzialità per un uso analogo, tipo garage); ha un pavimento in marmette di graniglia e cemento e alcune finestre in alto. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, sarcitura delle lesioni e ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e ai soffitti), giacché il suo stato attuale è quello tipico di un immobile inutilizzato per anni, aggravato dalla presenza di macchie di umidità alle pareti per una lunghezza pari a ca. il 60% del perimetro del locale e per un'altezza di ca. 50 cm, nonché da alcune lesioni.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontali del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Locale terraneo iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 4**, categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), piano terra, consistenza 42 mq, rendita catastale € 78,09, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, sub. 1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà –OMISSIS–); ad EST il locale terraneo sub. 5 di proprietà –OMISSIS–; a SUD il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà –OMISSIS–, Part. 802); ad OVEST un terreno alieno (già proprietà –OMISSIS–).

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga m. 4, da Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e di titolo abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di un frazionamento (dei n. 2 locali previsti dalla Concessione Edilizia in n. 4 locali distinti), senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso configura una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca. € 2.500,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

A4 – LOCALE TERRANEO CON CANTINA E BAGNO (SUB. 5)

Tipologia: Locale terraneo con cantina e bagno

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) del locale ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Risorgimento (sul lato sud del fabbricato con accesso dal civico n. 10/c), al piano terra, con superficie netta di 45,12 mq (suddivisa in 34,12 mq per il locale al piano terra, compresa l'area del bagno, e in 11,00 mq per il locale al piano interrato), con altezza interna variabile (ca. 3,00 mt al piano terra e 2,40 mt al piano sottoterra). L'immobile è accessibile dal corpo scala condominiale mediante una porta in ferro e dal cortile mediante una serranda avvolgibile in ferro sul lato sud del fabbricato (il cortile non è di pertinenza esclusiva del locale, ma è bene comune non censito sub. 1, dotato di un cancello in ferro di delimitazione dell'accesso). L'immobile è suddiviso internamente in un ambiente al piano terra, con un piccolo bagno (vaso igienico e lavabo), e in un ambiente cantina al piano sottoterra, collegati da una scala interna in ferro; è destinato catastalmente ad uso "rimesse e autorimesse" (sebbene abbia potenzialità per uso deposito o magazzino); ha un pavimento in piastrelle di ceramica e alcune finestre in alto. Lo stato dell'immobile è, in parte, in condizioni normali (zona al piano terra) e, in parte, necessita di interventi di manutenzione ordinaria (zona interrata).

Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontolini del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Locale terraneo iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 5**, categoria C/6 (Rimesse e autorimesse), piano terra, consistenza 45 mq, rendita catastale € 53,45, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD il locale terraneo sub. 3 di proprietà –OMISSIS–; ad EST in parte il locale terraneo sub. 2 di proprietà –OMISSIS– ed in parte l'androne e il corpo scala condominiale (sub. 1); a SUD il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà –OMISSIS–, Part. 802); ad OVEST il locale terraneo sub. 4 di proprietà –OMISSIS–.

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga m. 4, da Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e di titolo abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di un frazionamento (dei n. 2 locali previsti dalla Concessione Edilizia in n. 4 locali distinti), senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso configura una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca. € 2.500,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

A5 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB. 6)

Tipologia: Appartamento al piano primo

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) dell'appartamento ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Risorgimento n. 10/c, al piano primo, con superficie residenziale di 140,27 mq, superficie non residenziale di 29,05 mq, superficie convenzionale di 147,53 mq e altezza interna di 2,90 mt. L'immobile è accessibile tramite il corpo scala condominiale ed è l'unico immobile presente al piano; è suddiviso, tramite un corridoio nella zona d'ingresso, in una prima zona (una camera da pranzo, una cucina, n. 2 camere da letto, un WC e n. 3 balconi aggettanti) e in una seconda zona (n. 2 soggiorni, una cucina-camera da pranzo, un ripostiglio, un WC e n. 4 balconi aggettanti). Lo stato attuale dell'appartamento è quello proprio di locali mantenuti chiusi e inutilizzati per diversi anni, per cui necessita della sostituzione della pavimentazione nella zona d'ingresso (sollevatasi a causa di processi

evaporativi dell'acqua nel massetto di posa delle piastrelle), della tinteggiatura delle pareti e dei soffitti dei locali, nonché di interventi sugli infissi esterni in legno e sulle ringhiere dei balconi. Gli impianti di riscaldamento (caldaia e termosifoni), elettrico e idraulico sono presenti, ma necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontali del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 6**, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), piano primo, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 490,63, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, sub. 1) prospiciente Via Risorgimento; ad EST il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà -OMISSIS-), nonché il corpo scala condominiale; a SUD il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà -OMISSIS-, Part. 802); ad OVEST un terreno alieno (già proprietà -OMISSIS-).

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga m. 4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di una diversa distribuzione interna rispetto al progetto assentito, con realizzazione di una tamponatura verso il vano scala, in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso configura una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria con un onere stimato in ca. € 3.000,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

A6 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO (SUB. 7)

Tipologia: appartamento al piano secondo

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) dell'appartamento ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Risorgimento n. 10/c, al piano secondo, con superficie residenziale di 71,10 mq, superficie non residenziale di 11,90 mq, superficie convenzionale di 74,08 mq e altezza interna di 2,90 m. L'immobile è accessibile tramite il corpo scala condominiale ed è composto da un soggiorno-ingresso (con ripostiglio e armadio a muro), una camera da letto, una cucina, un WC e n. 2 balconi aggettanti. Il grado di rifinitura è di tipo medio: i pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico; i rivestimenti delle pareti sono eseguiti con tinteggiatura e con piastrelle in ceramica smaltata (WC e cucina); gli infissi esterni sono in legno, con persiane alla romana a doghe orizzontali inclinabili a battenti; gli infissi interni sono in legno, così come la porta di caposcala. Gli impianti (elettrico, citofonico, telefonico, televisivo, adduzione acqua, scarico acqua, riscaldamento a caldaia e termosifoni) sono completi. Lo stato attuale dell'appartamento è discreto, fatte salve alcune operazioni di manutenzione delle finiture (tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, infissi esterni in legno, ringhiere dei balconi) e degli impianti.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontali del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 7**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), piano secondo, consistenza 4 vani, rendita catastale € 206,58, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD, il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, sub. 1) prospiciente Via Risorgimento; ad EST, l'appartamento sub. 8 nonché il corpo scala condominiale; a SUD, il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante, già proprietà –OMISSIS–, Part. 802); ad OVEST, un terreno alieno (già proprietà –OMISSIS–).

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga m. 4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame, al piano secondo, è stato oggetto di un frazionamento (dell'appartamento previsto in n. 2 unità distinte) nonché della realizzazione di una tamponatura verso il vano scala, in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso configura una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria con un onere stimato in ca. € 3.000,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

A7 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO (SUB. 8)

Tipologia: appartamento al piano secondo

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) dell'appartamento ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Risorgimento n. 10/c, al piano secondo, con superficie residenziale di 68,70 mq, superficie non residenziale di 19,90 mq, superficie convenzionale di 73,68 mq e altezza interna di 2,90 m. L'immobile è accessibile tramite il corpo scala condominiale ed è composto da un soggiorno-ingresso, n. 2 camere da letto, una cucina, un WC e n. 4 balconi aggettanti. Il grado di rifinitura è di tipo medio: i pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico; i rivestimenti delle pareti sono eseguiti con tinteggiatura e con piastrelle in ceramica smaltata (WC e cucina), ovvero con parati e cornice in gessolino fino a 1,00 m da terra (soggiorno-ingresso); gli infissi esterni sono in legno, con persiane alla romana a doghe orizzontali inclinabili a battenti; gli infissi interni sono in legno, così come la porta di caposcala. Gli impianti (elettrico, citofonico, telefonico, televisivo, adduzione acqua, scarico acqua, riscaldamento a caldaia e termosifoni) sono completi. Lo stato attuale dell'appartamento è discreto, fatte salve alcune operazioni di manutenzione delle finiture (tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, infissi esterni in legno, ringhiere dei balconi) e degli impianti.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontali del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 8**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), piano secondo, consistenza 5 vani, rendita catastale € 258,23, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD, il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, sub. 1) prospiciente Via Risorgimento; ad EST, il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà –OMISSIS–); a SUD, l'appartamento sub. 7 nonché il corpo scala condominiale; ad OVEST, il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente Via Risorgimento e il terreno alieno (già proprietà –OMISSIS–).

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga m. 4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame, al piano secondo, è stato oggetto di un frazionamento (dell'appartamento previsto in n. 2 unità distinte) nonché della realizzazione di una tamponatura verso il vano scala, in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso configura una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria con un onere stimato in ca. € 3.000,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

A8 – Sottotetto (Sub. 9)

Tipologia: locale sottotetto

Descrizione commerciale: Quota del 100% di proprietà indivisa del locale sottotetto ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Risorgimento n. 10/c, al piano terzo, con superficie non residenziale di 137,91 mq, superficie convenzionale di 34,48 mq e altezze interne variabili tra 0,75 m e 2,05 m (insufficienti per un'abitabilità residenziale ai sensi delle normative igienico-sanitarie). L'immobile è allo stato grezzo, con un pavimento in battuto di cemento (sprovvisto di manto impermeabile o di pavimentazione in mattonelle), con un tetto realizzato a falde inclinate (costituito da elementi portanti in legno con sovrastante manto di tegole marsigliesi sorrette su pilastri in mattoni forati quali appoggi centrali) e una porta d'ingresso in ferro. Il locale non è abitabile.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede, a sua volta, un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (pareti esterne, intradossi e frontalini del cornicione e dei balconi privati, pareti e soffitto del torrino del corpo scala).

Descrizione catastale: Sottotetto iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **Fg. 7, Part. 810, Sub. 9**, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), piano terzo, consistenza 120 mq, rendita catastale € 111,55, intestato a –OMISSIS–.

Confini: a NORD, il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, sub. 1) prospiciente Via Risorgimento; ad EST, il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà –OMISSIS–) nonché il corpo scala condominiale; a SUD, il lato della corte del fabbricato (sub. 1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante, già proprietà –OMISSIS–, Part. 802); ad OVEST, un terreno alieno (già proprietà –OMISSIS–).

Vincoli: Il lotto di terreno del fabbricato è gravato, per ca. 100 mq (da staccare sulla Part. 287/a di 14,23 are, nella parte immediatamente a nord della Part. 285), da un vincolo di asservimento per la costituzione del lotto adiacente (quello del fabbricato costruito da –OMISSIS– sulla Part. 285). Il lotto di terreno è altresì gravato dal diritto di servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga m. 4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part. 285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E. n. 78 del 31/05/1979) e abitativo (Abitabilità del 13/02/1984) rilasciati dal Comune di Nocera Superiore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sui beni di cui al presente LOTTO UNICO insistono i seguenti contratti di locazione:

- 1) contratto di locazione ad uso transitorio stipulato in data 26/07/2025 con –OMISSIS–, ad un canone di locazione pari ad € 2.856,00 (euro duemilaottocentocinquantasei/00) all'anno, in rate mensili, e per la durata di 18 mesi, a decorrere dal 26/07/2025 al 25/01/2027, con tacita rinnovazione annuale, avente ad oggetto l'immobile distinto in perizia con la sigla A1 (N.C.E.U. Nocera Superiore Fg. 7, Part. 810, Sub. 2) e l'immobile distinto in perizia con la sigla A3 (N.C.E.U. Nocera Superiore Fg. 7, Part. 810, Sub. 4);
- 2) contratto di locazione ad uso transitorio stipulato in data 26/07/2025 con –OMISSIS–, ad un canone di locazione pari ad € 1.260,00 (euro milleduecentosessanta/00) all'anno, in rate mensili di € 105,00, e per la durata di 18 mesi, a decorrere dal 26/07/2025 al 25/01/2027, con tacita rinnovazione annuale, avente ad oggetto l'immobile distinto in perizia con la sigla A2 (N.C.E.U. Nocera Superiore Fg. 7, Part. 810, Sub. 3);

- 3) contratto di locazione ad uso transitorio stipulato in data 05/02/2026 con –OMISSIS–, ad un canone di locazione complessivo pari ad € 4.920,00 (euro quattromilanovecentoventi/00) all'anno, in rate mensili di € 410,00, e per la durata di mesi 18, a decorrere dal 05/02/2026 al 04/08/2027, avente ad oggetto gli immobili distinti in perizia con le sigle A4 (N.C.E.U. Nocera Superiore Fg. 7, Part. 810, Sub. 5) e A7 (N.C.E.U. Nocera Superiore Fg. 7, Part. 810, Sub. 8) nel loro complesso;
- 4) contratto di locazione ad uso transitorio stipulato in data 04/02/2026 con –OMISSIS–, ad un canone di locazione pari ad € 3.960,00 (euro tremilanovecentosessanta/00) all'anno, in rate mensili di € 330,00, e per la durata di mesi 18 a decorrere dal 05/02/2026 al 04/08/2027, avente ad oggetto l'immobile distinto in perizia con la sigla A6 (N.C.E.U. Nocera Superiore Fg. 7, Part. 810, Sub. 7);
- 5) con riferimento all'immobile distinto in perizia con la sigla A5 (N.C.E.U. Nocera Superiore Fg. 7, Part. 810, Sub. 6), non risulta stipulato, agli atti della Custode/Professionista Delegata, alcun contratto di locazione; l'immobile risulta pertanto libero da vincoli locatizi.

I contratti di locazione e i relativi allegati potranno essere visionati dagli interessati, su richiesta al Custode/Professionista Delegato.

REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CONFORMITÀ CATASTALE

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI COME A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 E A8

Per quanto attiene alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili in parola, si fa presente che, dalla consultazione della relazione peritale redatta dal C.T.U. Ing. Gianpiero Santopietro, nonché dalle ulteriori indagini effettuate dall'Ing. Orlando Laudonio, in particolare dall'accesso agli atti esperito da quest'ultimo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore (SA), si evince che:

1. in data 02.03.1952, il de cuius acquistava, da –OMISSIS–, un appezzamento di terreno di ca. 2.470 mq, censito al N.C.T. del Comune di Nocera Superiore (SA) al foglio 7, particelle 285 e 287;
2. in data 31.05.1979, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore rilasciava al de cuius la Concessione Edilizia n. 78 per la “costruzione di n. 2 fabbricati per civili abitazioni” su un lotto complessivo di ca. 1.738 mq (lotto costituito dalla succitata particella 285 e da una porzione della succitata 287) e per una volumetria complessiva di 5.205 mc;
3. in data 13.02.1984, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore rilasciava Autorizzazione all'Abitabilità per il 1° fabbricato. Dalla consultazione di detto documento si evince quale data di inizio lavori il 23.06.1982 e quale data di fine lavori il 03.02.1984. Si evince altresì che, all'epoca del rilascio del Certificato di Abitabilità, il fabbricato risultava essere così composto:
 - piano terra: n. 4 locali magazzini con servizi;
 - primo piano: n. 1 appartamento di 5 vani ed accessori;
 - secondo piano: n. 1 appartamento di 5 vani ed accessori.
4. in data 27.09.1984, il de cuius frazionava la particella 287 nelle particelle 287/a (definitivo particella 287) e 287/b (definitivo particella 802);
5. in data 17.10.1984, il de cuius vendeva a –OMISSIS– il lotto costituito dalle particelle 285 e 802 (ex 287/b);
6. in data 20.11.1984, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore volturava la Concessione Edilizia n. 78 del 31.05.1979 da de cuius al nominativo di –OMISSIS–;
7. in data 17.12.1984, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore rilasciava a –OMISSIS– la Concessione Edilizia n. 86 per i “lavori di costruzione di n. 1 fabbricato per civili abitazioni composto da n. 2 corpi di fabbrica contraddistinti con le lettere S2 e S3. Variante alla Concessione n. 78 del 31.05.1979”.

Orbene, dalla disamina della succitata documentazione si rileva quanto segue:

1. relativamente alla Concessione Edilizia n. 78 del 1979, sebbene sulla pianta del piano tipo e sul prospetto Ovest risultino riportate annotazioni che sembrerebbero escludere dal rilascio della concessione una porzione del realizzando immobile, non si rinviene poi riscontro di detta esclusione nella Concessione Edilizia rilasciata. Difatti, nel corpo della predetta Concessione non risultano riportate annotazioni inerenti eventuali esclusioni, bensì si rileva che la volumetria autorizzata (pari a 5.205 mc) corrisponde a quella totale, ovvero quella comprensiva anche della porzione di immobile sulla cui parte grafica sono riportate le richiamate annotazioni;

2. che la Concessione Edilizia n. 86 del 17.12.1984 (rilasciata a –OMISSIS– dopo il suo acquisto dal de cuius e la relativa voltura del 20.11.1984 della concessione iniziale) fu esplicitamente rilasciata quale variante alla C.E. n. 78 del 31.05.1979 per la sola parte relativa all'erigendo secondo fabbricato (da realizzare in n. 2 corpi di fabbrica) e, pertanto, non è riconducibile alla consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento;

3. che il Certificato di Abitabilità del 13.02.1984 (rilasciato a seguito del rapporto di sopralluogo effettuato dal tecnico dell'UTC di Nocera Superiore, che ha sancito la conformità del fabbricato edificato giusta C.E. n. 78 del 31.05.1979) indica il periodo di edificazione del fabbricato (inizio lavori: 23.06.1982 e fine lavori: 03.02.1984) e la sua consistenza immobiliare (n. 4 locali magazzini con relativi servizi al piano terra, n. 1 appartamento di n. 5 vani ed accessori al primo piano, n. 1 appartamento di n. 5 vani ed accessori al secondo piano).

Tutto ciò premesso, si chiarisce che, dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 78 del 31.05.1979 e i grafici rappresentanti lo stato di fatto rilevato in occasione degli accessi peritali, sono emerse le seguenti difformità:

➤ relativamente agli immobili A1, A2, A3, A4 e si rileva che:

- la distribuzione degli spazi interni, rilevata in occasione degli accessi peritali, risulta essere differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia;
- i vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri dimensionali e ubicazione differenti rispetto a quelli indicati sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 78 del 31.05.1979;
- l'intero piano terra, da Concessione Edilizia, doveva essere suddiviso in due locali garage con annessi servizi, mentre, in realtà, lo stesso è suddiviso in quattro locali garage con annessi servizi.

➤ relativamente all'immobile A5 si rileva che:

- la distribuzione degli spazi interni, rilevata in occasione degli accessi peritali, risulta essere in parte differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia;
- alcuni vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri dimensionali e ubicazione differenti rispetto a quelli indicati sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 78 del 31.05.1979;
- la tompagnatura esterna dell'ambiente S12 è stata avanzata di circa 50 cm rispetto a quanto riportato sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 78 del 31.05.1979;

➤ relativamente agli immobili A6 e A7 si rileva che:

- la distribuzione degli spazi interni, rilevata in occasione degli accessi peritali, risulta essere differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia;
- alcuni vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri dimensionali e ubicazione differenti rispetto a quelli indicati sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 78 del 31.05.1979;
- la tompagnatura esterna dell'ambiente S11 è stata avanzata di circa 50 cm rispetto a quanto riportato sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 78 del 31.05.1979;
- l'intero piano secondo, da Concessione Edilizia, doveva essere costituito da un unico appartamento, mentre, in realtà, lo stesso è suddiviso in due appartamenti.

- relativamente all'immobile A8 non sono state rilevate difformità.

Difformità rilevate dal C.T.U.

Dalla relazione peritale dell'Ing. Orlando Laudonio (perizia di aggiornamento e conferma), redatta previo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore, emergono le seguenti difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 78 del 31/05/1979:

A1, A2, A3, A4 (Sub. 2, 3, 4, 5) – locali al piano terra: i n. 2 locali terranei previsti dalla C.E. n. 78/1979 risultano frazionati in n. 4 unità distinte, senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria). La difformità costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria con un onere stimato in ca. € 2.500,00 per ciascun locale (onere già detratto nella stima del valore di mercato).

A5 (Sub. 6) – appartamento piano primo: diversa distribuzione interna rispetto al progetto assentito (suddivisione in due zone distinte) e presenza di tamponatura verso il vano scala non prevista dalla C.E. n. 78/1979, realizzate in assenza di titolo abilitativo. La difformità costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria con un onere stimato in ca. € 3.000,00 (onere già detratto nella stima del valore di mercato).

A6, A7 (Sub. 7, 8) – appartamenti piano secondo: l'appartamento al piano secondo previsto dalla C.E. n. 78/1979 risulta frazionato in n. 2 unità distinte ed è presente una tamponatura verso il vano scala non prevista, realizzate in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria). La difformità costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per la quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria con un onere stimato in ca. € 3.000,00 (onere già detratto nella stima del valore di mercato).

A8 (Sub. 9) – sottotetto piano terzo: Non sono state rilevate difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 78/1979.

PROVENIENZA DEL LOTTO

Il lotto è pervenuto a –OMISSIS– mediante l'acquisto, da –OMISSIS–, del terreno (atto a rogito del Notaio Giovanni Cioffi, Rep. n. 2302 del 02/03/1952, registrato a Cava de' Tirreni al n. 497 del 06/03/1952, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai nn. 3598/3319 del 04/03/1952) e la successiva edificazione del fabbricato a sua cura (tra il 23/06/1982 e il 03/02/1984, con appalto assegnato a una ditta di costruzione).

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 300.000,00 (euro trecentomila/00)

Si precisa che non sono ammissibili offerte inferiori al prezzo pari al 75% valore d'asta / prezzo di riferimento.

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, conferito 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 portale del gestore della

vendita nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 580/1997 R.G. presso il Tribunale di Nocera Inferiore (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 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 sia 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_teleomatica_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@giustiziacerit.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. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.garavirtuale.it. Si invita, pertanto, chi non sia ancora iscritto, a effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, il Gestore della Vendita Telematica provvederà a 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.garavirtuale.it, 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, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta);
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende il procedimento;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale del procedimento;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene e l'identificazione del lotto;
- (f) l'indicazione del referente del procedimento;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto, il modo e il termine per il relativo pagamento che non può essere superiore a giorni 120;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- (l) la data, l'orario, il numero di CRO (oppure TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è stato effettuato il versamento;
 - (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 4) la domanda, ad integrazione di quanto previsto dal modulo web "Offerta Telematica", deve essere corredata da una dichiarazione e dalla documentazione come segue:
- (o) in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento e copia del codice fiscale, salva 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., anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione;
 - (p) l'eventuale recapito di telefonia mobile presso il quale ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - (q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima depositate in atti;
 - (r) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, ai sensi della normativa vigente;
 - (s) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - (t) copia di un valido documento di identità del medesimo e, se necessario, copia di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale, certificato camerale o delibera assembleare; tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta);
- 5) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare o del notaio, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme dopo l'aggiudicazione), nonché corredata da 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 dopo l'aggiudicazione), nonché corredata da 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;
- 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 autenticata, al soggetto che effettua l'offerta;

- 9) si precisa che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un 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 un 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'art. 569, terzo comma, c.p.c., 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 [art. 86 disp. att. c.p.c.];
- 13) in via alternativa, l'offerta: a) può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) può essere 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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati 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/>, 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 dei sistemi informativi del dominio giustizia, avvenuti nell'ultimo giorno per la presentazione, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (gerarda.tessitore@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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 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 intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore – R.G. n. 580/1997", avente il seguente IBAN: IT 76 G 05033 15000 000000116022, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "Tribunale di Nocera Inferiore – R.G. n. 580/1997 – 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; 4) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente nel tempo utile da consentire l'accredito entro la data di presentazione delle offerte;

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- 17) ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta di acquisto che dovrà essere almeno pari ad euro 300.000,00 (euro trecentomila/00), offerta pari al prezzo base corrispondente al 75% del valore d'asta;
- 18) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione, 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 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 trasmesse 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 della vendita e di trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario, sul quale 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 a suo carico ed ogni altro onere fiscale/tributario.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

- 20) le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile all'indirizzo www.garavirtuale.it, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- 21) in caso di 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.;
- 22) al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso di 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, nella quale indicherà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del lotto;

- 23) 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;
- 24) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'eventuale offerta in aumento formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- 25) in caso di unica offerta pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'offerente; in caso di unica offerta inferiore al valore d'asta, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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 d'asta ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- 26) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore. Per l'individuazione della migliore offerta sarà tenuto conto, nell'ordine indicato: dell'entità del prezzo (maggior importo); a parità di prezzo, 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, della priorità temporale nel deposito dell'offerta, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 27) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore, come sopra individuata, soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita; ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui:
- non siano pervenute offerte;
 - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
 - in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;
- 28) le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

- 29) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dagli esperti nelle relazioni depositate dall'Ing. Gianpiero Santopietro (C.T.U.) e dall'Ing. Orlando Laudonio, a cui si fa espresso rinvio quale parte integrante del presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;
- 30) 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

dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate – 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. I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura (salvo il mancato versamento del fondo spese da parte dell'aggiudicatario).

- 31) l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022), mediante: a) bonifico bancario con causale "Tribunale di Nocera Inferiore – R.G. n. 580/1997 – Versamento saldo prezzo" sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita; oppure b) consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore – R.G. n. 580/1997". In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo, ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024), si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; l'aggiudicatario inadempiente è altresì condannato, con decreto da emettersi dal Giudice, 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;
- 32) nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate (con causale "Tribunale di Nocera Inferiore – R.G. n. 580/1997 – Spese"), l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, ecc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico;
- 33) la somma forfettaria a titolo di fondo spese è pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero a una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento; il decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- 34) 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;
- 35) nel termine fissato per il versamento del prezzo, 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 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.

La pubblicità in funzione della vendita.

Il presente avviso sarà pubblicato e reso pubblico 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 del lotto 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, epurati dei riferimenti alla persona delle parti; 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 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 almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; gli adempimenti pubblicitari su internet, su quotidiano (ove previsto) e attraverso missive commerciali saranno materialmente eseguiti dalla società EDICOM FINANCE SRL a seguito di richiesta della Professionista Delegata (indirizzo mail: info.nocerainferiore@edicomspa.it – Tel. 041/5369911);
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 su eventuali ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati – almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita – di un avviso contenente la descrizione degli immobili posti in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

Le visite agli immobili

Il custode si adopererà affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto possano esaminare 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 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 o al cancelliere, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è la stessa Professionista Delegata alla vendita, dott.ssa Gerarda Tessitore, con studio in Pagani (SA), via G. Torre n. 74, Parco Cinzia, pal. C/2, cell. +39 3332743542, mail: gerarda.tessitore@gmail.com, PEC: gerarda.tessitore@pec.it, cui rivolgersi per visionare i beni e per copia degli allegati alle relazioni di ctu e della della relazione notarile (in versione omissis).

Nocera Inferiore, li 01/07/2026

La Professionista Delegata alla vendita
Dott.ssa Gerarda Tessitore