



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 199/2011

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA,

Avv.to Stefano Benincasa, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis c.p.c., giusta Ordinanza di nomina del 06-07.10.2025 resa dal G.E. Dott.ssa Maria Troisi - attuale **G.E.** assegnatario dell'epigrafata procedura es. imm.re **Dott. Luigi Bobbio -**;

preso atto per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, Arch. Fabio Fiorenza, depositata nel fascicolo telematico il 30.01.2025, in ordine all'individuazione complessiva ed alla stima del compendio immobiliare staggito, come risultante a seguito del pignoramento trascritto il 03.10.2011, ai nn.37348/28642 e del pignoramento in estensione trascritto il 08.09.2023, ai nn.37544/30256;

rende noto che, ai sensi dell'art.591 cpc, nel procedimento espropriativo **n.199/2011 R.G.E.**, **si svolgerà il quarto tentativo di vendita senza incanto telematica con modalità telematica "asincrona con UNICO rilancio segreto"**, ex art.24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito indicato;

avvisa, pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita in modalità esclusivamente telematica in data 05/11/2026, ore 12:00 e segg., con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 04/11/2026.

Il Professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con Ordinanza del 06-07.10.2025, 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 - DATI CATASTALI

LOTTO UNICO (cfr. CTU con allegati; ispezioni catastali aggiornate)

Diritto di piena proprietà (1/1) di un Fabbricato ubicato nel Comune di Sarno (SA), cap 84087, alla via Serrazzeta, 25 - Traversa II Conceria Ruotolo, costituito da un piano seminterrato, sottoposto alla quota stradale, adibito a deposito, due piani (piano rialzato e piano primo) ad uso abitativo ed un lastrico solare di copertura, cui deve accedersi dal pianerottolo dell'ultimo piano mediante scala retrattile, con antistante area scoperta dalla quale si accede.

L'edificio è servito da un unico corpo scala, attualmente nello stato grezzo, con sviluppo lungo la direttrice Sud/Ovest-Nord/Ovest, al quale si accede dal locale deposito tramite un varco posizionato sul lato sinistro a Sud/Ovest.

Nel dettaglio il Lotto unico si compone delle consistenze imm.ri come descritte nella CTU e di seguito elencate:

A - Deposito ubicato al piano seminterrato, libero non utilizzato, con ingresso da Sud-Est, dal quale si accede al locale principale; sul lato di Sud-Ovest è presente il varco di accesso al corpo scala comune alle soprastanti unità abitative, in fondo al deposito, lato Nord-Ovest, è posizionato un piccolo ripostiglio. Proseguendo in senso orario, a Nord-Est, sono ubicati un piccolo bagno in disuso e un locale-cantinola con camino in angolo a Nord. La porta di ingresso è in ferro con doppia anta, posta frontalmente al cancello d'ingresso principale a Sud-Est. Sono presenti inoltre una finestra a servizio del locale cantinola, con affaccio a Sud-Est e una luce a nastro a Nord-Est. Il soffitto interno è parzialmente tinteggiato, così come le pareti perimetrali. Il piano di calpestio è in battuto di cemento, allo stato grezzo, il locale cantinola è pavimentato in gres, sulle pareti è stato posato un rivestimento a fascia alto circa un metro, la parete di Nord-Ovest è stata parzialmente rivestita a tutta altezza. I perimetrali dell'intero locale deposito sono allo stato grezzo.



Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 28 – p.lla 920 – subalterno 5- cat. C/2 – cl. 2 - cons. 101 mq – rendita euro 93,89 – Indirizzo: via Serrazzeta n.25, P. T;

B – Appartamento ubicato al piano rialzato, libero e senza arredi, composto da ingresso, tre camere, una cucina, un ripostiglio ed un bagno. Frontalmente al corpo scala, con accesso da Sud-Est, è posizionato un quarto ambiente, adiacente all'appartamento e non direttamente collegato ad esso. La porta di ingresso è posizionata sul lato sinistro, ovvero a Nord-Est sul pianerottolo di arrivo al piano rialzato. Lo stato di conservazione è mediocre, gli infissi sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili a cassonetto in pvc. I soffitti sono interamente tinteggiati. Nell'ambiente che in precedenza ospitava la cucina, oggi sgombrato da ogni suppellettile, è presente una fascia di rivestimento in gres, posta alla quota di 90 cm dal pavimento e avente altezza di cm 80. Il bagno è completo di tutti gli igienici, lavabo a colonna e vasca da bagno, le pareti sono rivestite in gres per una altezza di circa m 2,00. Le pareti delle camere sono tinteggiate nella parte alta e rivestite con carta da parati nella sottostante zona, ad eccezione delle due camere posizionate a Sud-Est e Nord-Ovest dell'ingresso principale, le quali hanno rispettivamente pareti tinteggiate la prima e rivestite in ceramica la seconda. La pavimentazione è uniforme, in gres porcellanato, tranne nel bagno e nel ripostiglio, dove troviamo una diversa tipologia e posa. Le compagne e i succhielli relativi al piano in oggetto sono intonacati e non tinteggiati, il balcone si sviluppa in continuità lungo la direttrice Sud/Est – Nord/Est, il calpestio è piastrellato. Luminosità ed aerazione sono assicurate da quattro porte finestre con accesso diretto al balcone, due finestre a Nord-Est, prospicienti il balcone, e una terza apertura posizionata a Nord-Ovest. L'appartamento è dotato d'impianto di acqua calda sanitaria ma è privo d'impianto di riscaldamento. Presenta allacciamento di gas metano per la cucina. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installata una caldaia murale istantanea alimentata a g.p.l.

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 28 – p.lla 920 – subalterno 4 – cat. A/3 – cl. 1- cons. 5 vani – sup. tot. 147 mq - rendita euro 400,25 – Indirizzo: via Serrazzeta n.25, P. 1;

C – Appartamento ubicato al piano primo, occupato/abitato, composto da ingresso-soggiorno, tre camere, cucina, due bagni e il balcone unico lungo la direttrice Sud/Est – Nord/Est. La porta di ingresso è posizionata sul lato sinistro, ovvero a Nord-Est sul pianerottolo di arrivo al piano primo, in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento al piano sottostante. L'appartamento, nonostante risulti catastalmente afferente alla categoria F/3 (in corso di costruzione), risulta ultimato e abitato dal 1999, pertanto è completo in ogni parte. Lo stato di conservazione è buono, gli infissi sono in metallo con vetro camera e dotati di persiane in metallo. Soffitti e pareti sono tinteggiati, nel soggiorno è presente una zona controsoffittata adiacente alla parete di Nord-Est, la parete della zona cucina a Sud-Ovest è interamente rivestita in gres formato 10cmx10cm, le pareti dei due bagni sono anch'esse rivestite in gres porcellanato. I pavimenti sono in lastre di gres ad eccezione dei bagni dove sono state posate mattonelle di diverso formato. I calpestii dei balconi sono rivestiti in gres e in buone condizioni, i parapetti del balcone sono esternamente allo stato grezzo. Luminosità ed aerazione sono assicurate da quattro porte finestre con accesso diretto al balcone e tre finestre di cui due a servizio dei bagni e una posizionata sulla parete di Nord-Ovest. L'appartamento è dotato d'impianto di acqua calda sanitaria; è dotato di impianto di riscaldamento ma manca dei terminali. E' presente allacciamento di gas metano per la cucina. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installata una caldaia murale istantanea alimentata a g.p.l.

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 28 – p.lla 920 – subalterno 3 – cat. F/3 – Indirizzo: via Serrazzeta n.25, P. 2;

D – Area esterna scoperta antistante e di ingresso al fabbricato dalla strada pubblica.

Dati catastali: Catasto Terreni foglio 28 – p.lla 921- cl. 2 Semin. Irr. – superficie are-ca 02 12 – reddito dom. euro 6,35 – reddito agrario euro 2,68.

Confini

Il locale deposito di cui al capo A nel suo complesso confina: a *Nord* e a *Sud* altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921; a *Est* con area esterna comune- p.lla 921; a *Ovest* con altra



proprietà. L'Appartamento al piano rialzato di cui al capo **B** nel suo complesso confina: a *Nord* e a *Sud* con altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921; a *Est* con area esterna comune- p.lla 921; a *Ovest* con altra proprietà. L'Appartamento al piano primo di cui al capo **C** nel suo complesso confina: a *Nord* e a *Sud* con altra proprietà ed area esterna comune - p.lla 921; a *Est* con area esterna comune- p.lla 921; a *Ovest* con altra proprietà.

Stato di occupazione

Il Lotto staggito è parzialmente occupato da uno degli esecutati (segnatamente l'appartamento ubicato al piano primo - Foglio 28 – p.lla 920 – subalterno 3), il quale, unitamente al proprio nucleo familiare, usufruisce della tutela occupativa di cui all'art.560 c.p.c. fino all'emissione del Decreto di trasferimento.

Provenienza

Il diritto (riserva) di usufrutto sulle consistenze relative alla p.lla 920, subalterni 3, 4 e 5, e sulla consistenza relativa alla particella 921 veniva costituito in favore dell'esecutato *Omissis* con Atto di donazione a rogito Dr. Bruno Frauenfelder del 02.07.2001, Rep.28032, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno il 16.07.2001 (presentazione n.90), ai nn.19266/15109, in favore di *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, contro *Omissis*.

La nuda proprietà, per la quota di 1/1 cadauno rispettivamente sulle consistenze relative alla p.lla 920, subalterni 3 e 4, per la quota di ½ cadauno sul subalterno 5 e per la quota di ½ cadauno sulla consistenza relativa alla particella 921, perveniva agli esecutati *Omissis* ed *Omissis* con Atto di divisione a rogito Dr. Bruno Frauenfelder del 02.07.2001, Rep.28032, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno il 16.07.2001 (presentazione n.91), ai nn. 19267/15110, in favore di *Omissis* e *Omissis*, contro *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*.

Nella Sezione D della precisata ultima formalità (reg. part.15110) è riportato quanto segue:

“ *GLI IMMOBILI VENGONO ATTRIBUITI, IN SOLA NUDA PROPRIETA', A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, DIRITTO E SERVITU'; E CON LE SEGUENTI PRECISAZIONI: --- RIMANE COMUNE AIOMISSIS, IN PARTI EGUALI ED INDIVISE TRA LORO, LA PORZIONE DI CORTE DI RISPETTO NON GRAFATA AL FABBRICATO, UBICATA IN ANGOLO TRA VIA SERRAZZETA E VIA II CONCERIA RUOTOLO; RIPORTATA NEL CATASTO TERRENI AL FOL.28 N.921, ARE 2,12, SEM.IRR., CL.2, RD.12.296 RA.5.194. --- RIMANGONO COMUNI A TUTTE LE PORZIONI DEL DESCRITTO FABBRICATO: LA CORTE CATASTALMENTE GRAFATA, LA SCALINATA SCOPERTA CHE RAGGIUNGE IL PRIMO PIANO, LA SCALINATA INTERNA CHE DAL PIANO SEMINTERRATO RAGGIUNGE IL SECONDO PIANO, L'INTERO VANO SCALA AL CONFINE CON OMISSIS; TUTTI RIPORTATI NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE AL FOL.28 N.920/1, BENI COMUNI NON CENSIBILI. --- RIMANE COMUNE A TUTTE LE PORZIONI DEL DESCRITTO FABBRICATO IL LASTRICO DI COPERTURA DEL MEDESIMO*”.

Poiché il sig. *Omissis*, esecutato per il diritto di usufrutto sull'intero compendio staggito, risulta deceduto in data *omissis*, in corso di procedura, l'aggiudicatario dovrà procedere all'aggiornamento – per intervenuto ricongiungimento di usufrutto - mediante la redazione di Pratica di voltura catastale presso gli uffici dell'U.T.E. di Salerno.

Regolarità urbanistica edilizia e conformità catastale (art.173 *quater* Disp. Att. c.p.c.).

CTU pagg.30 e ss.: “*Il seminterrato e il piano rialzato (subb.4 e 5) sono stati edificati su parte del suolo individuato in N.C.E.U. al foglio 28 p.lla 920 e costruiti in virtù della Licenza Edilizia n. 2904 del 22 aprile 1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sarno (SA) ai sigg.ri Omissis. In data 31.03.1987 viene presentata una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, protocollata al n. 9795 ai sensi della L. n.47/85, per sopraelevazione (subalterno 3) realizzata in assenza di Concessione Edilizia, e successiva documentazione integrativa n.27855 del 04.11.1999 per diversa distribuzione degli spazi interni, lieve incremento delle superfici utili interne e ridimensionamento dei vani balconi e vani finestra.*



Ad oggi, il Titolo abilitativo in Sanatoria non è stato ancora rilasciato. L'appartamento, nonostante risulti catastalmente afferente alla categoria F/3 (in corso di costruzione), risulta ultimato e abitato dal 1999.

A seguito dell'approvazione della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, noto come "decreto salva casa 2024", vi è stata l'introduzione dell'art. 34-ter, D.P.R. n.380/2001, che disciplina ipotesi specifiche di regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio.

In particolare, la norma, prevede la regolarizzazione delle opere non assimilabili alla fattispecie delle tolleranze costruttive, realizzate come varianti in corso d'opera e, quindi, eseguite in parziale difformità dai titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977 ("Legge Bucalossi"), ovvero prima del 30 gennaio 1977, allorché non era prevista la fattispecie delle varianti in corso d'opera.

Tra le modifiche apportate in conversione di legge, il provvedimento Salva Casa ha spostato le variazioni essenziali, apportate al Permesso di Costruire o alla SCIA alternativa al permesso, dal più severo procedimento di Accertamento di (doppia) conformità ex articolo 36 a quello più semplificato e istituito nell'articolo 36-bis.

Sicché, anche gli interventi abusivi qualificati variazioni essenziali godono dei possibili benefici ammessi dalla nuova procedura di regolarizzazione, ovvero: doppia conformità semplificata, cioè alla disciplina urbanistica vigente all'istanza, conformità ai requisiti della disciplina edilizia vigenti all'epoca di abuso; medesima procedura e conteggio oblazione delle opere effettuate in parziali difformità dal permesso, in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, divenute assai più favorevoli e contenute proprio in conversione di legge; possibile rilascio condizionato ad opere di adeguamento a requisiti di sicurezza (strutturale) e rimozione opere altrimenti non sanabili; attestazione epoca dell'abuso con criteri e documenti indicati dalla definizione di Stato Legittimo; rinvio alla procedura di valutazione sicurezza strutturale in zone sismiche ex articolo 83, già operativa e indicata nelle tolleranze costruttive ed esecutive in articolo 34-bis comma 3-bis. A tal proposito tra le variazioni essenziali vi rientra anche l'ipotesi di violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

- regime di compatibilità paesaggistica postuma più favorevole.

Pertanto le variazioni essenziali riscontrate durante l'accesso del 04.01.2025 al locale deposito e all'appartamento al piano rialzato (subb. 4 e 5), edificati su parte del suolo individuato in N.C.E.U. al foglio 28 p.lla 920 e costruiti in virtù della Licenza Edilizia n.2904 del 22 aprile 1974 (ante 1977), potranno essere sanate mediante presentazione della S.C.I.A. e il pagamento a titolo di oblazione di una somma determinata ai sensi dell'art.36-bis, comma 5, D.P.R. n.380/2001, con sanzione compresa tra i 1.032 e i 10.328 euro...omissis".

Per quanto concerne il secondo piano (sub.3), oggetto di istanza di condono edilizio prodotta in data 31.03.1987, prot. N. 9795, lo scrivente, ha provveduto a richiedere, presso gli uffici Condono edilizio del Comune di Sarno, un aggiornamento all'attualità sullo stato di rilascio della pratica, documentazione già rilasciata al precedente C.T.U., arch. Marco Ambrosanio in data 30.08.2021, allegata alla integrazione peritale del 2.9.2021.

In data 21.01.2025, veniva rilasciato l'aggiornamento della documentazione richiesta in data 18.12.2024 (All.n.2), nel quale vengono prospettati tre casi distinti in funzione del tipo di richiesta: 1. Condono da rilasciare con riduzione di prima casa e atto unilaterale d'obbligo (così come richiesto nella domanda di condono), ove ricorrano le condizioni di cui al punto f) di stipulare con il Comune la convenzione e di sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli artt. 7 e 8 della legge 28/01/77. n. 10, ai fini della ulteriore riduzione del 50% della oblazione già ridotta e della riduzione del 50%, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.38/85, si ha da versare la somma pari a € 2.464,56; 2. Condono da rilasciare con riduzione di prima casa (riduzione di 1/3 per prima casa e riduzione di 1/3 Oneri Concessori e Costi di Costruzione, si ha da versare la somma pari a € 9.553,93; 3. Condono da rilasciare nel caso in cui l'aggiudicatario sia un terzo si ha da versare la somma pari a € 18.884,08.

In ogni caso occorre la ulteriore seguente documentazione: • Attestazione di versamento di € 366,00 da versare con servizio PAGOPA tramite il portale del Comune di Sarno - diritti di segreteria; • Certificato di Idoneità Statica; • Relazione tecnica e schema fognario acqua bianche e nere; • Contratto ditta specializzata per l'espurgo dei liquami provenienti dagli scarichi dell'immobile; • Dich. Sost. Atto di notorietà sulla rispondenza dei grafici di cui alla presente



richiesta rispetto allo stato dei luoghi; • Dich. Sost. Atto di notorietà di avvenuto pagamento spettanze professionali; • Visura e planimetria castale vidimata; • N.1 marca da bollo da €. 16,00".
Situazione catastale (CTU pagg.36 e ss.).

Deposito al piano seminterrato - Foglio 28, p.lla 920, sub.5, cat. C/2: *"Il locale deposito è stato denunciato all'U.T.E. di Salerno con scheda presentata il 12.06.2001 n. SA0278081 ed individuato in catasto urbano - Comune di Sarno, al foglio 28 p.lla 920 sub. 5. Le schede catastali (planimetrie catastali) presentate all'U.T.E. non corrispondono allo stato di fatto.*

Dopo aver proceduto al rilascio del nuovo titolo abilitativo a seguito dell'approvazione della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, noto come "decreto salva casa 2024", art. 34-ter, D.P.R. n.380/2001 (vedi pag.33), dovrà essere presentato adempimento DOC.FA. per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare".

Appartamento al piano rialzato Foglio 28, part. 920, sub 4, cat. A/3: *"L'appartamento al piano rialzato è stato denunciato all'U.T.E. di Salerno con scheda presentata il 27.08.1986 n. SA0304276 ed individuato in Catasto Urbano - Comune di Sarno, al foglio 28 p.lla 920 sub. 4. Le schede catastali (planimetrie catastali) presentate all'U.T.E. non corrispondono allo stato di fatto. Dopo aver proceduto al rilascio del nuovo titolo abilitativo a seguito dell'approvazione della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, noto come "decreto salva casa 2024", art. 34-ter, D.P.R. n.380/2001 (vedi pag.33), dovrà essere presentato adempimento DOC.FA. per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare".*

Appartamento al piano primo Foglio 28, p.lla 920, sub.3, cat. F/3: *"L'appartamento al primo piano, nonostante risulti catastalmente afferente alla categoria F/3(in corso di costruzione), risulta ultimato e abitato dal 1999. Dopo aver proceduto al rilascio del Titolo abilitativo in Sanatoria (vedi pag.36), potrà essere presentato adempimento DOC.FA. per presentazione di planimetria mancante dell'unità immobiliare".*

Con Nota pec del 21.07.26 il Professionista delegato ha richiesto al CTU Arch. Fabio Fiorenza quanto segue: *"Gent.mo Architetto, nella sua qualità di CTU della emarginata procedura esecutiva,omissis..... Le richiedo il seguente chiarimento di ordine edilizio. Al lastrico solare comune del fabbricato, in cui trovasi inglobati taluni dei beni staggiti, riportati in C.F. part.920, subalterni 5, 4 e 3, si accede provenendo dalla rampa scale comune dell'ultimo piano del fabbricato. Dalla CTU, depositata nel fascicolo telematico n.199/2011 RGE il 30.01.2025, ed in particolare dai rilievi fotografici ad essa allegati (cfr. CTU - Piano copertura, pag.28), si scorge la presenza di un prosieguo scale, che si diparte dall'ultimo piano del fabbricato, e di un torrino che si configura come un volume sottostante al lastrico di copertura. L'esistenza e/o la realizzazione di detti manufatti non pare essere contemplata nella storia edilizia del complesso immobiliare contenuto nella CTU, né tampoco sembra che gli stessi siano stati inclusi nella richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, protocollata presso il Comune di Sarno (SA) il 31.03.1987 al n. 9795, ai sensi della L. n.47/85, per sopraelevazione (subalterno 3) realizzata in assenza di Concessione Edilizia, e successiva documentazione integrativa prot. n.27855 del 04.11.1999, per diversa distribuzione degli spazi interni, lieve incremento delle superfici utili interne e ridimensionamento dei vani balconi e vani finestra. Al fine di procedere correttamente alla redazione del nuovo Avviso di vendita, ai sensi dell'art.173 quater Disp. Att. c.p.c., Le chiedo di fornirmi, a stretto giro di corrispondenza, un chiarimento in merito, specificando se eventualmente tali opere possano essere oggetto di un'eventuale richiesta di sanatoria da parte di eventuali aggiudicatari oppure dovrà procedersi alla riduzione in pristino, mediante una loro completa eliminazione....omissis".*

Precisazione del CTU resa in pari data: *" Egregio avvocato, in riferimento alla sua richiesta di chiarimenti, preciso quanto segue: 1. Come si evince dai grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, protocollata presso il Comune di Sarno (SA) il 31.03.1987 al n. 9795, ai sensi della L. n.47/85, **non risultano assentiti il torrino e la relativa scala di collegamento in carpenteria metallica. Pertanto tali interventi sono stati realizzati in data successiva al 4 ottobre 1999 senza alcun titolo abilitativo.** 2. Gli interventi potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) mediante l'accertamento di conformità. Esso consente di sanare interventi realizzati senza permesso di costruire o in totale difformità, a condizione che rispettino il requisito della doppia conformità: le opere devono essere conformi alle regole urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione sia al momento della*



presentazione della domanda. In caso contrario è possibile il ripristino in base a quanto assentito e riportato nei grafici alla pagina precedente. L'accesso al lastrico sarebbe possibile mediante foratura (1,00 m x 1,00 m) del solaio di copertura con accesso tramite scala retrattile dal pianerottolo, così come rappresentato nella soprastante planimetria.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.80 del 12.11.2015, il mappale 920 in C. F., sul quale è stato costruito l'edificio, ricade in Ambito periurbano - Codice Zona IS4, Vincoli P1, R1, V2; mentre il mappale 921 in C. T. ricade in Ambito periurbano - Codice Zona ATI.13, IR4 (cfr. *CTU pagg.34 e ss.*)

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima e dalle precisazioni redatte e/o fornite dall'Arch. Fabio Fiorenza, da ritenersi interamente richiamate nel presente avviso, cui verrà data pubblicità sul P.V.P. e sui siti di cui all'Ordinanza di delega.

Nel compendio immobiliare staggitto non risulta costituito il condominio.

Formalità pregiudizievoli - consistenze al foglio 28 p.lla 920, subalterni 3,4 e 5

1. Subalterni 4 e 5: ISCRIZIONE del 22/07/2002 - Registro Particolare 4153 / Registro Generale 27306 - Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Repertorio 29233 del 19/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 284 del 07/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 03/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

2. Subalterno 3: ISCRIZIONE del 26/10/2004 - Registro Particolare 7673 / Registro Generale 49417 - Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 12124/100 del 11/01/2001 -IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3904 del 06/11/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. Subalterni 3, 4 e 5: ISCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 6014 / Registro Generale 23862 - Pubblico ufficiale Dott.ssa SCARFO' TEODORA Repertorio 23427/3927 del 11/04/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

4. Subalterni 3, 4 e 5: TRASCRIZIONE del 03/10/2011 - Registro Particolare 28642 / Registro Generale 37348 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI SA SEZ. NOCERA INF. Repertorio 2904 del 05/08/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Formalità pregiudizievoli - consistenza al foglio 28, p.lla 921

TRASCRIZIONE del 08/09/2023 - Registro Particolare 30256 / Registro Generale 37544 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2365 del 18/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

VALORE A BASE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO (cfr. CTU e Ordinanza di vendita, Capo 8): **€ 111.125,67** (Euro centoundicimilacentoventicinque/56).

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo di riferimento): **€ 83.344,25** (Euro ottantatremilatrecentoquarantaquattro /56).

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 **www.garavirtuale.it**, nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n.199/2011 presso l'Ufficio esecuzioni immobiliari del 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 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 alla 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_XXXXXXXXXX.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.garavirtuale.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.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, 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;



- (l) la data, l'orario, il numero di CRO (oppure TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, 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:
- (o) in caso di comunione legale dei beni, 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, 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 e copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione;
- (p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (q) l'espressa ***dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;***
- (r) ***l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;***
- (s) ***copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;***
- (t) ***copia di valido documento di identità*** del medesimo e, se necessario, 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) **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'art.569, terzo comma, cpc, 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. cpc art. 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 delle 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 (stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.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 cpc e sopra riportato;
 - 3) se l'offerente non presta cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente vincolato n.114235, avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT23H0503315000000000114235**, acceso presso **la Banca Popolare delle Province Molisane scpa**, intestato a **Tribunale Nocera Inferiore Procedura Esecutiva Imm.re n. 199/2011 RGE**, **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); **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta minima di acquisto pari ad euro € 83.344,25: offerta pari al prezzo base ridotto di ¼;**

17) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato **zip.p7m**, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacer.it***. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltresia 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;

18) 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 spettanti al Professionista delegato, liquidati dal Giudice dell'Esecuzione, ex art.2, n.7, D.M. n.225/17, ed ogni altro onere fiscale/tributario.

Condizioni della gara

19) nella data e nell'ora della vendita le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo sito ***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.;

20) 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.;

21) 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;

22) 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;

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

24) 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;

25) 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;

26) 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.

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

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

Condizioni della vendita

29) 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 dall'Arch. Fabio Fiorenza, 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 comuni e/o 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 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 a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza 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*), a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente vincolato n.114235 avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT23H0503315000000000114235**, acceso presso **la Banca Popolare delle Province Molisane scpa**, intestato a **Tribunale Nocera Inferiore Procedura Esecutiva Imm.re n.199/2011 RGE** oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Es. Imm. n.199/2011 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;

- 31) nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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;
- 32) 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;
 - per i soli terreni agricoli, al venti per cento (20%) 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;
- 33) 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;
- 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) laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7, ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il Professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). Al riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.

La pubblicità in funzione della vendita

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

1. inserimento (a cura del Professionista delegato) 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 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;
3. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **www.casa.it**, **www.idealista.it** e **www.bakeca.it** – almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Le visite

Il Custode giudiziario 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 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 Professionista delegato presso il suo studio con sedi in Cava de' Tirreni (SA), cap 84013, v.le G. Garibaldi, 19 (lun.-mer.-ven.), e in Battipaglia (SA), cap 84091, via A. Gramsci, 21 (mar.-giov.), tel./fax 089/2858185 – 0828/309732 - mail: avv.stefanobenincasa@tiscali.it - Pec: stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso Professionista delegato alla vendita, Avv. Stefano Benincasa, cui rivolgersi per visionare il bene.

Nocera Inferiore, 22/07/2026

Il P.D.V.
Avv. Stefano Benincasa