



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. 148/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

dott.ssa Gerarda Tessitore, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di nomina del **29/01/2025** del **GE. Dott. Pasquale Velleca**;

preso atto delle condizioni per procedere, ai sensi 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, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, *ing. Giovanni D'Orio*, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; **rende noto** che nel procedimento espropriativo **n. 148/2023 R.G.E.**, 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 stabilita in modalità esclusivamente telematica in data 12/01/2027 ore 18:00 e segg. presso lo studio del professionista delegato sito in Pagani alla via G. Torre, civ. 74, Parco Cinzia PAL. c/2, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 11/01/2027.**

Il professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con ordinanza del **29/01/2025**, 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 **<http://www.garavirtuale.it>**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Descrizione

Appartamento con annesso locale cantina siti nel Comune di Cava de' Tirreni (SA) alla via Francesco Ferrara n. 13, loc. Annunziata, e precisamente:

- Appartamento al secondo piano, composto da ingresso, cucina, cameretta, locale W.C. ripostiglio, disimpegno, camera da letto, sottotetto, balcone cucina e lastrico solare. Mediante una scala a chiocciola posta nel ripostiglio è possibile accedere al piano terzo (sottotetto) che in parte è stato adibito a camera da letto, mentre la restante parte ha ancora la sua utilizzazione originaria di sottotetto da cui è possibile accedere all'adiacente lastrico solare in comune con l'adiacente unità immobiliare definita quale sub.11, estranea alla presente procedura esecutiva. Sempre al lastrico solare è possibile accedere anche mediante una botola posta sul pianerottolo di arrivo al piano secondo con l'ausilio di una scala a pioli posizionata all'occorrenza. L'accesso all'abitazione avviene mediante una scala esterna a tre rampe alla quale si arriva attraversando dapprima un cortile la cui quota di calpestio è sottoposta a quella della strada pubblica denominata Via Francesco Ferrara.

- Locale cantina al piano interrato avente una superficie netta di 18 mq, cui si accede da una rampa di scale situata sul lato sinistro del cortile seguendo il verso di ingresso ad esso. E' caratterizzata da una struttura portante in muratura con solaio in ferro, la cui altezza netta dal calpestio è all'incirca H=1,85 m. Il suo stato di manutenzione è alquanto degradato essendo le pareti perimetrali interessate da fenomeni di umidità che hanno compromesso la tinteggiatura e il relativo intonaco di sottofondo.

Il debitore esecutato possiede il diritto di proprietà nella quota 1000/1000 – in regime di separazione dei beni - dell'intera consistenza immobiliare pignorata.

Nell'atto di pignoramento viene indicata la piena proprietà del debitore che coincide con quella riportata nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Matteo Fasano del 19.04.2011, rep n.49699- racc. n.26174,



trascritto alla Conservatoria RR.II. di Salerno il 21.04.2011 ai nn. 15779/11907 reg. gen./part..
Si precisa che sui beni pignorati è stato trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.03.2016 ai nn.12138/9488 reg. gen./part. atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Nocera Inferiore del 29.02.2016 – rep. n.1724/2016.

Dati catastali

- l'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni al foglio 13, particella 519, subalterno 10, cat. A/4, cl.2. R.C. € 177,14, sup. catastale 78 mq;
- il locale cantina al piano interrato è riportato al N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni al Fg.13, particella 519, subalterno n.13, cat. C/2, cl1, R.C. € 27,84, cons. 11 mq.

Stato di occupazione

I beni pignorati sono occupati in virtù di atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Nocera Inferiore del 29.02.2016 – rep. n.1724/2016, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.03.2016 ai nn.12138/9488 reg. gen./part.

Provenienza

Atto di compravendita del 19/04/2011 rep. n.49669/26174, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 21/04/2011 ai nn.15779/11907 Reg. gen./part.

Regolarità urbanistica, edilizia e conformità catastale

Il CTU precisa quanto segue:

nonostante i dati catastali dell'immobile coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, da un attento esame dello stato dei luoghi, delle schede planimetriche e dell'estratto di mappa catastale è emerso che entrambe le unità immobiliari pignorate piuttosto che ricadere sulla p.lla 519 appartengono a tutt'altre particelle, più precisamente: - l'appartamento identificato al sub.10 ricade sia sulla p.lla 520 che sulla p.lla 363. In particolare, ricade sulla 520 la porzione di abitazione caratterizzata dalle due camere e sovrastante sottotetto; mentre ricadono sulla p.lla 363 il vano scala (in comune con altre u.i.), la cucina, il locale W.C. e il sovrastante lastrico solare in comune al sub.10 e 11; - similmente, anche il deposito identificato quale sub.13 è stato appurato che ricade, con molta probabilità (previa certezza che si andrà a definire con un accurato rilievo dello stato di consistenza dei luoghi), sulla p.lla 1618 (ex 365 come si evince dalla mappa di impianto). Gli attuali identificativi catastali degli immobili pignorati non trovano alcuna correlazione con la p.lla 519 che corrisponde a tutt'altro corpo di fabbrica. Tale circostanza fa sì che gli immobili ispezionati non potevano né possono essere identificati come appartenenti alla p.lla 519 dato che, di fatto, ricadono sulle p.lle 520, 363 e 1618.

Quanto asserito trova riscontro anche a seguito degli ulteriori accertamenti eseguiti presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, in particolare dai titoli di provenienza antecedenti la donazione del 24.02.1984, da cui si evince che i beni in essi menzionati erano identificati dalle p.lle 520, 363 e 365, quest'ultima successivamente frazionata per poter trasferire le consistenze agli eredi.

Le incongruenze appena descritte denotano, fondamentalmente, una deficienza legata alla mancata corrispondenza tra il N.C.T e il N.C.E.U. dovuta agli atti di aggiornamento catastali che non sono mai stati redatti durante gli ampliamenti del fabbricato e/o le modifiche dello stato dei luoghi avvenute negli anni '60-'70 ed afferenti alle p.lle nn.520, 363 e 365; in particolare non sono mai stati redatti tipi mappali e tipi di frazionamento che, oggi per allora, sono indispensabili per rimediare le problematiche anzi evidenziate. All'uopo è doveroso precisare che le operazioni catastali a farsi per allineare ed identificare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (p.lla 519 sub.10 e sub.13) **non riguardano unicamente gli immobili di proprietà del debitore esecutato, bensì bisogna:** • **interpellare ulteriori soggetti**, ovvero tutti quelli che risultano intestatari delle unità immobiliari che insistono sulla p.lla 519 al fine di eseguire ulteriori indagini ipocatastali; • **essere autorizzati all'estrazione delle schede planimetriche attuali e storiche** (dati sensibili non estrapolabili senza autorizzazione), comprese quelle eventualmente correlate alle p.lle 1618 e 1625; • **eseguire un rilievo strumentale dello stato dei luoghi per meglio comprendere le operazioni catastali a farsi** (senza escludere l'ipotesi che dovranno essere redatti nuovi atti notarili) onde attribuire gli esatti identificativi catastali sia delle due unità pignorate che a tutte le altre unità immobiliari presenti negli altri corpi di fabbrica.



Alla citata situazione catastale si aggiunge la particolare problematica afferente la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, anch'essa subordinata imprescindibilmente al coinvolgimento di ulteriori soggetti, come di seguito descritte.

L'attuale unità immobiliare pignorata ubicata al piano secondo del fabbricato costruito sulla p.lla 520 e 363 C.T. (erroneamente accatastato sulla p.lla 519 C.F.) presenta le seguenti difformità:

1. aumento di volume mediante la realizzazione di tompagni in sostituzione della ringhiera del balcone prospiciente sulla strada (trasformazione di balcone in locale igienico);
2. frazionamento unità immobiliare in due abitazioni pressoché uguali (seguendo la direttrice del balcone lato strada fino al ballatoio vano scala) di cui una è stata attribuita all'attuale sub.10 oggetto di pignoramento e l'altra al sub.11 di proprietà altrui;
3. trasformazione di ballatoio vano scala (SNR) in superficie residenziale (SR);
- (I punti 1, 2 e 3 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 363 C.T.).
4. realizzazione di un balcone in aggetto sulla facciata principale con la relativa trasformazione della finestra esistente;
5. cambio di destinazione, da deposito in abitazione, della porzione di sottotetto ribassata (ricavata camera da letto);
6. abbassamento di circa 65 cm di una parte di solaio di calpestio al sottotetto;
7. foratura di solaio e realizzazione scala a chiocciola per accedere alla soprastante camera da letto ricavata nel sottotetto.
8. traslazione di un vano porta su muratura portante;
9. diversa distribuzione degli ambienti interni;

(I punti da 4 a 9 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 520 C.T.).

Per quanto attiene la sussistenza delle condizioni di sanare le difformità anzi elencate si attesta che le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) non sono sanabili e, pertanto, per esse, si rende necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi congiuntamente all'unità immobiliare confinante identificata con il sub.11 di proprietà altrui; mentre quelle di cui ai punti 6), 7), 8) e 9) possono essere sanate previo avvenuto ripristino dello stato *quo ante* di quelle narrate in precedenza.

Si precisa che per difformità 6), 7) e 8), oltre che prevedere la sanatoria urbanistica, trattandosi di abusi strutturali, sono soggette anche al rilascio di autorizzazioni sismiche da parte dell'Ufficio Genio Civile di Salerno.

Infine, per ciò che concerne la seconda unità immobiliare pignorata identificata quale sub. 13 (deposito) risulta erroneamente accatastale sulla p.lla 519 C.F. dato che, con molta probabilità, ricade sulla p.lla 1618 (ex p.lla 365 da impianto). La certezza dell'esatta identificazione della particella potrà avvenire solo a seguito di un accurato rilievo strumentale di tipo topografico dell'intera area.

VALORE D'ASTA € 27.423,00 (ventisettemilaquattrocentoventitré/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 20.568,00 (ventimilacinquecentosessantotto/00).

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 portale del gestore della vendita nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 148/2023 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 a questa vendita telematica è necessario presentare l'offerta tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando **obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale**. All'interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf), di cui si raccomanda un'attenta lettura, sono presenti tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell'offerta. Al termine della compilazione dell'offerta telematica, sul Portale ministeriale si visualizza il messaggio: "**l'offerta è stata inserita correttamente**". Tale messaggio si riferisce alla sola redazione dell'offerta che, affinché sia validamente presentata, deve essere necessariamente inviata tramite p.e.c. all'indirizzo ministeriale: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Come indicato all'interno del Manuale, onde evitare l'invalidazione tecnica dell'offerta da parte dei sistemi informatici ministeriali, è necessario che il file trasmesso tramite p.e.c. sia quello denominato "**offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m**" che viene restituito al termine della procedura di redazione dell'offerta sul portale ministeriale, senza alcun tipo di alterazione o modifica, anche se relativa alla sola denominazione o alla successiva sottoscrizione del file. Tale file viene anche inviato tramite posta elettronica all'indirizzo indicato tra i contatti del presentatore. Poiché tale invio viene effettuato dall'indirizzo di posta elettronica ordinaria noreplypvp@giustizia.it è necessario selezionare "email" come indirizzo per il recupero dell'offerta e **abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate**. Si consiglia inoltre di non indicare un indirizzo "Gmail" poiché quest'ultimo blocca la ricezione del file dell'offerta considerandolo potenzialmente dannoso. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito **www.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, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento e copia del codice fiscale, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione;



- (p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (q) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
- (r) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali**;
- (s) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto**;
- (t) **copia di valido documento di identità** del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale, certificato camerale o delibera assembleare. Tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta**);
- 5) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare o del notaio**, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 6) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un interdetto o inabilitato, dovrà essere sottoscritta dall'amministratore di sostegno, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 7) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di una società o persona giuridica dovrà contenere copia del documento (ad esempio, certificato aggiornato del registro delle imprese, atto costitutivo dell'impresa, verbale di assemblea) da cui risultino conferiti i poteri per l'acquisto di immobili ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la partecipazione al bando di gara;
- 8) in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 9) **si precisa che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare all'offerta redatta tramite il modulo web accessibile dal portale ministeriale**;
- 10) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 11) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 12) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86];
- 13) **in via alternativa**, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- 14) l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica tramite l'area dedicata Pagamenti **"pagoPA"** presente sul sito **https://pst.giustizia.it/PST/** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 15) **esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato, avvenuti nell'ultimo giorno per la presentazione dell'offerte, dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (**gerarda.tessitore@pec.it**); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da



parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

16) l'offerta è inammissibile:

- a) se perviene oltre il termine stabilito;
- b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- c) se l'offerente non presta cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. 113347** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN: IT 52 K 05033 15000 000000113347** acceso presso la **Banca Popolare delle Province Molisane SCPA**, intestato a **Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva 148/2023, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto**; (*"a tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile"*);
- d) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso;
- e) se il bonifico, previsto per la cauzione, non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato 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 delibazione 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 € 20.568,00 offerta pari al prezzo base ridotto di 1/4;**

18) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato **zip.p7m**, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

19) in ogni caso, le spese della vendita e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati nonché le spese e gli onorari sostenuti dal professionista delegato alla vendita e liquidati dal Giudice dell'Esecuzione 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, rubricato all'indirizzo **<http://www.garavirtuale.it>**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- 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 ***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 cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;

- 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'offerta in aumento eventualmente 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 alla aggiudicazione in favore dell'offerente mentre in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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;
- 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 prestare (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, 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 dell'immobile 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.
- 29) 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 ess.

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

- 30) 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'ing. Giovanni D'Orio, a cui si fa espresso rinvio quale parte integrante del presente avviso; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;
- 31) 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.

- 32) 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 bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. 113347** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN: IT 52 K 05033 15000 000000113347** acceso presso **la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, intestato a Tribunale Nocera Inferiore Procedura Esecutiva 148/2023**, o mediante assegno circolare intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore proc. Es. Imm. 148/2023".

In mancanza del versamento della differenza prezzo ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024), 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; 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;

- 33) nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;
- 34) 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;
- 35) 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;
- 36) 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.
- 37) si ribadisce che nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. A tal riguardo si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione "se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma". Pertanto, intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, il professionista delegato è onerato di consegnare all'aggiudicatario il modulo cd. antiriciclaggio disponibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

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

4. pubblicazione sui siti Internet www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, nonché eventuali ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita - di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

Le visite

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

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

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, dott.ssa Gerarda Tessitore, con studio in Pagani, alla 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 il bene.

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 dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.

Pagani li, 08/10/2026

Il P.D.V.

Dott.ssa Gerarda Tessitore