



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 17/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avv. Anita Gallo, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di nomina del 18/11/2025 del G.E. 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, arch. Alfredo Mandola, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; **rende noto** che nel procedimento espropriativo **n. 17/2023 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato, **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 14 APRILE 2026 ore 15:30 e segg. presso lo studio del professionista delegato in Scafati (SA) alla via G. Leopardi n. 38, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 13/04/2026.**

Il professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con ordinanza del 18/11/2025, gestore della vendita telematica la società **"Aste Giudiziarie In Linea S.p.a."** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di immobile in Fisciano (SA) alla via Fratelli Napoli n. 160, più precisamente appartamento costituito da un piano terra, primo e secondo, a cui si accede mediante un ingresso prospiciente e accessibile dalla via Fratelli Napoli.

Il piano terra si compone di piccolo ingresso-disimpegno con vano scala che porta ai piani superiori, una zona adibita a deposito garage con w.c. e una pertinenza esterna, per una superficie totale utile di circa mq 30,24.

Il piano primo si compone di una zona cucina-pranzo, una camera soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere da letto e un w.c., per una superficie totale utile di circa mq 66,43.

Il piano secondo si compone di un locale stenditoio, un servizio igienico, un locale sottotetto (non abitabile), il tutto per una superficie totale utile di circa mq 36,81 e di un terrazzo di circa 37,00 mq.

Confini

Confina sul lato ovest con part. 275; sul lato nord con part. 2025-2026-278-282; sul lato sud con traversa Fratelli Napoli; ad est con via Fratelli Napoli.

Dati catastali

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano al **foglio 20, particella 278, subalterno 9**, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 5, R.C. € 242.73, Via Fratelli Napoli-Piano Terra-Primo-Secondo.

Stato di occupazione

Occupato dagli esecutati.

Provenienza

L'immobile è pervenuto agli esecutati giusta atto di compravendita a rogito del notaio Fasano Matteo di Salerno del 07/06/2000, repertorio n. 18529, raccolta n. 8329, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 09/06/2000 Registro Generale 16606 Registro Particolare 13180.



Regolarità urbanistica, edilizia e conformità catastale

Nella perizia di stima è riportato quanto segue:

“il bene è censito attualmente in Catasto al Foglio 20, part. 278, sub. 9. Da un confronto con l'estratto di mappa della zona in oggetto e quello presentato al Comune per la ristrutturazione del fabbricato si evidenzia che l'immobile in questione viene identificato erroneamente in una zona diversa. Nel 1997 è stata fatta una variazione della caratteristica di mappa (n.690.1/1997). A seguito di ciò si doveva provvedere ad aggiornare i riferimenti catastali poiché l'immobile pignorato a seguito della variazione sopra citata ricade nella part. 283 e 284. L'eventuale acquirente dovrà provvedere ad effettuare una rettifica dell'identificativo catastale in visura. Per una corretta individuazione catastale, si rende necessario provvedere all'ESATTA INDIVIDUAZIONE IN MAPPA dell'immobile provvedendo ad aggiornare la visura catastale. Tali operazioni potranno essere effettuate contestualmente alla LEGITTIMAZIONE URBANISTICA dello stesso immobile”.

Più dettagliatamente, “la consistenza staggita risulta identificata al N.C.E.U. al fg.20-part.278-sub.9 del Comune di Fisciano (SA), ma come si evince nella pratica edilizia presentata al Comune di Fisciano, il bene è stato edificato sul catasto terreni delle particelle 283-284 del fg.20.

L'unità immobiliare è stata acquisita nella banca dati dell'attuale UPT (Ufficio Provinciale Territorio) di Salerno, non mediante l'utilizzo di identificativi catastali ma utilizzando il protocollo di presentazione e cioè “ prot. 81/2 del 1977 ”. Successivamente volendo individuare l'unità mediante gli identificativi catastali, venne eseguita la variazione 13/10/1997 con nota n. 690.1/1997, con causale “Sostituzione riferimenti di mappa “ e veniva assegnato all'unità, l'identificativo Fg. 20 part. 278 sub 9.

Da un esame più attento, si capisce che l'immobile non ricade sulla particella 278 ma sulla particella 283 per quanto riguarda l'unità immobiliare e sulla 284 per quanto riguarda una piccola area di pertinenza. Si rende, pertanto, necessario eseguire una nuova “variazione di identificativi” in modo da individuare esattamente ed univocamente la posizione del fabbricato. Il nuovo identificativo dovrà comprendere entrambe le particelle aggraffate con i primi sub disponibili al momento della presentazione della variazione. Questo non comporterà nessun pregiudizio per l'unità oggetto di causa perché si tratta di una semplice variazione formale, che non pregiudica nè la consistenza dell'unità abitativa, nè la sua continuità storica. Tale aggiornamento è soltanto di natura nominale”.

Il bene risulta ristrutturato con provvedimenti urbanistici del 2001 fino alla conclusione dei lavori avvenuta nel 2004. Pertanto, si riporta sia la vecchia normativa vigente all'epoca della costruzione che quella odierna.

Lo strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione per il Comune di Fisciano risulta essere il P.d.F. del 1974 e piano attuativo del 1983. Secondo le indicazioni dello strumento urbanistico di cui sopra, il fabbricato oggetto di pignoramento ricadeva nella zona "RESTAURO E RISANAMENTO" relativamente alla normativa del piano di recupero e nella zona “Centro esistente” del piano di fabbricazione.

Lo strumento urbanistico vigente per il Comune di Fisciano risulta essere il P.R.G.. Secondo le indicazioni di tale strumento urbanistico, il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nella zona "A2" (ZONA RESIDENZIALE DI INTERESSE STORICO-RIENTRANTE NEI PIANI DI RECUPERO).

Sono definite zone A - a prevalente destinazione residenziale e di servizi - quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprese, ove necessario, le aree circostanti o interposte che possono considerarsi per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. L'edificazione è di regola disciplinata da quanto previsto dai Piani Attuativi che saranno redatti, ai sensi delle Leggi n° 1150/1942 e n° 457/1978, nel rispetto dell'indice territoriale medio.

In tali zone omogenee, sono comunque ammessi, oltre tutti gli interventi soggetti a semplice D.I.A., con il Permesso di costruire i seguenti interventi:

- Modifiche di destinazione d'uso: riguarda parti del territorio comunale con edifici di epoca recente o di scarso interesse per le quali parti non si ritiene necessario l'obbligo della conservazione delle destinazioni esistenti.*
- Interventi di ristrutturazione edilizia, previo Piano Attuativo: quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi*



dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza aumento dei volumi e delle altezze preesistenti, il consolidamento strutturale.

- Interventi di adeguamento funzionale: quelli volti ad adeguare funzionalmente gli alloggi esistenti prima del 1967, di dimensione massima di mq. 95, con un aumento massimo una tantum di mq. 10 per alloggio, ampliamento da realizzarsi nelle parti retrostanti gli edifici, senza deturpare né alterare la cortina di isolato.

- Interventi di Riuso dei Sottotetti: si intendono come interventi di riuso dei sottotetti tutti quelli elencati dalla L.R. 15/2000 già riportata nelle norme.

In relazione alla regolarità edilizia, il ctu precisa che l'appartamento risulta essere costruito con:

- Concessione edilizia n. 37 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fisciano in data 12-9-2001, pratica edilizia n. 3888 anno 2000;

- Integrazione alla concessione edilizia n. 37 del 12-9-2001;

- D.I.A. del 6-11-2002 variante alla concessione edilizia n. 37 del 12-9-2001;

- D.I.A. del 2-12-2003 variante alla D.I.A. del 6-11-2002 già concessione edilizia n. 37 del 12-9-2001;

- Comunicazione ultimazione lavori e collaudo finale presentato al Sindaco del Comune di Fisciano in data 29-9-2004.

Lo stato dei luoghi di tutti i piani risulta essere difforme rispetto all'ultima planimetria presentata all'ufficio tecnico.

L'esperto rappresenta che risulta necessario aggiornare lo stato dei luoghi rispetto a quello presentato in concessione. In relazione al piano terra, le difformità riguardano la presenza di un w.c. non rappresentato in D.I.A., la presenza di una diversa lunghezza di alcuni tramezzi e l'entrata al deposito più larga.

In relazione al piano primo, le difformità riguardano la presenza di un camino non rappresentato in D.I.A., la presenza di una diversa lunghezza di alcuni tramezzi e la pensilina prospiciente la traversa di via Fratelli Napoli. Per il piano secondo, le difformità riguardano la presenza di una finestra all'interno del w.c., il camino all'interno del locale stenditoio, una diversa distribuzione dei tramezzi nel sottotetto nonché la presenza di una porta di accesso ad esso.

I costi necessari da sostenere per regolarizzare e ripristinare lo stato dei luoghi, per l'aggiornamento mappale, catastale ed urbanistico, i diritti, gli oneri concessori e le spese tecniche sono stati dettagliati in perizia e già sottratti dall'esperto dal prezzo di stima dell'immobile.

Inoltre, va segnalato che una parte del piano primo del bene pignorato sovrasta una proprietà non oggetto di pignoramento e che l'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità, il quale dovrà essere richiesto dall'eventuale acquirente.

Il cespite viene posto in vendita così come identificato, descritto e valutato dall' arch. Alfredo Mandola nella relazione di stima depositata nel fascicolo telematico in data 09/02/2025 e successive note del 02/03/2025, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti indicati in ordinanza di vendita, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne il cespite staggito e l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

VALORE D'ASTA € 94.000,00 (novantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 70.500,00 (settantamilacinquecento/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 sito <https://www.astetelematiche.it> nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 17/2023 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_XXXXXX.zip.p7m**” che viene restituito al termine della procedura di redazione dell'offerta sul portale ministeriale, senza alcun tipo di alterazione o modifica, anche se relativa alla sola denominazione o alla successiva sottoscrizione del file. Tale file viene anche inviato tramite posta elettronica all'indirizzo indicato tra i contatti del presentatore. Poiché tale invio viene effettuato dall'indirizzo di posta elettronica ordinaria noreplypvp@giustizia.it è necessario selezionare “email” come indirizzo per il recupero dell'offerta e **abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate**. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.astetelematiche.it. Si invita, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, il Gestore della Vendita Telematica provvederà ad inviare all'indirizzo di posta certificata inserito tra i contatti del presentatore una P.E.C. con le istruzioni per accedere alla vendita. Solo dopo aver seguito tali indicazioni sarà possibile visualizzare, all'interno della propria area riservata del sito www.astetelematiche.it nella sezione “Le mie vendite”, la busta contenente la propria offerta. Si avverte che qualora non si provveda tempestivamente **ad abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate non perverranno** le credenziali per la partecipazione alla vendita con la conseguente impossibilità di poter formulare offerte in aumento;

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

- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, se coniugato il regime patrimoniale tra i coniugi, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta);
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene e l'identificazione del lotto;
- (f) l'indicazione del referente della procedura;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto, il modo e il termine per il relativo pagamento che non può essere superiore a giorni 120;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (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 minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare o del notaio**, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme 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'art. 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [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'offerta, 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 (a.gallo75@avvocatinocera-pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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'art. 568 e sopra riportato;
 - 3) se l'offerente non presta cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. CC 00000114636 avente le seguenti coordinate bancaria IBAN IT 80 M 05033 15000 000000114636 acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane, intestato a TRIB. NOCERA INF. PROC. ES. N. 17/2023 RGE – VINCOLATO AL G.E., **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, 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 minima di acquisto pari ad euro € 70.500,00, 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@vp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;
- 19) in ogni caso, le spese di liberazione e 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 ed ogni altro onere fiscale/tributario;
- 20) è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

- 21) Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo **<http://www.astetelematiche.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.;

- 22) **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.;**
- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- 26) 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;
- 27) 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 offerto (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, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 28) 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.
- 29) Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- 30) 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 seguenti.

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

- 31) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;
- 32) 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;

- 33) 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), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. CC 00000114636 avente le seguenti coordinate bancarie IBAN IT80 M 05033 15000 000000114636 acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane intestato a TRIB. NOCERA INF. PROC. ES. N. 17/2023 RGE – VINCOLATO AL G.E.**, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esecutiva n. 17/2023 RGE". Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.
- 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; 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;
- 34) soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Pubblicità legale

Il presente avviso è reso pubblico con le forme di seguito indicate, a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari:

1. inserimento sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" 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.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. invio almeno venti (20) 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 – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it e 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 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/>.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Anita Gallo, con studio in Scafati (SA) alla Via G. Leopardi n. 38, cell. 3391419314, avv.anitagallo@gmail.com, 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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Scafati li, 14.01.2026

Il professionista delegato
Avv. Anita Gallo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®