

## AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 87/2009 R.G.E.

Tribunale di Nocera Inferiore

Il sottoscritto Avv. Giuseppina Parrilli, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 26.05.2022, in data 05.07.2022 e rinnovata in data 22.07.2025 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 87/2009 R.G.E.** del Tribunale di Nocera Inferiore che ha disposto la vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto a norma dell'art. 490 c.p.c.

## RENDE NOTO

che il giorno **10 marzo 2026 alle ore 16,00**, presso il lo studio del professionista Delegato avv. Giuseppina Parrilli in Salerno al corso Garibaldi n. 148, si procederà con **vendita telematica senza incanto con eventuale gara con unico rilancio segreto in modalità “asincrona”** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) degli immobili di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32.

**Gestore della vendita telematica è: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A;**

**Il portale del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);**

**Referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è **il professionista delegato avv. Giuseppina Parrilli**

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica d'ufficio di stima redatta dell'esperto ing. Domenico Apa del

21.11.2023)

## LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO UNO:

**Piena ed intera proprietà** di un Appartamento in condominio, ubicato in Scafati (SA) via. Paolo VI, n° 20, scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 46,00 e superficie balconi di

mq 13,50.

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 113 (ex 99), categoria A/2**, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 325,37. La particella di cui al Foglio 20, particella 693, sub 113, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146534 del sub 99, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale riportata nella planimetria catastale.

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

#### **CONFINI LOTTO UNO:**

L'appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale; a Sud: Vano ascensore/scale e pianerottolo condominiale; ad Ovest: Piazzale condominiale; ed a Est: Altra proprietà (appartamento sub 114).

#### **PROPRIETÀ E PROVENIENZA LOTTO UNO:**

Il terreno dove è stato edificato il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento (ex part. 491 e 586) è pervenuto alla società debitrice in virtù di Atto di Vendita, Costituzione di Servitù e Asservimento del 21/01/1993 redatto dal Notaio Dott. Langella Vincenzo Rep. n° 4370 Racc. n° 2128 registrato ad Eboli il 05/02/1993 e trascritto a Salerno il 20/02/1993 ai nn. 5043/4278, 5044/4279 e 5045/4280;

La part. 411, tra maggiore consistenza di metri quadrati 2785, da cui deriva la part. Frazionata 491, pervenne a Omissis, per di diritti di nuda proprietà, in virtù di atto di donazioni e divisione del 02.04.1981 a rogito del notaio Adolfo Trotta, trascritto a Salerno in data 30.04.1981 ai nn. 9715/8432, la donazione ricevuta da Omissis e Omissis che riservavano per se i diritti di usufrutto e la divisione con i germani Omissis, Omissis, Omissis, e Omissis. I diritti di usufrutto si sono consolidati ai diritti di nuda proprietà in morte dei beneficiari. La part. 164, tra maggiore consistenza di metri quadrati 2880, da cui deriva la particella frazionata 586, pervenne a Omissis, Omissis, e Omissis, in virtù di atto di compravendita del 15.12.76, a rogito notaio Gaetano Di Fluri, trascritto a Salerno in data 17.12.76 ai numeri 27489/23998.

**STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO UNO**

Libero.

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO UNO**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

**VINCOLI LOTTO UNO**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

**VALORE LOTTO UNO A BASE D'ASTA:**

**€ 82.450,00 (euro ottantaduemilaquattrocentocinquanta/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura corrispondente almeno al

75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 61.837,50 (euro sessantunomilaottocentotrentasette/50) oltre Iva se dovuta.

**LOTTO DUE****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO DUE:**

**Piena ed intera proprietà** di un Appartamento in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20, scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 67,30 e superficie balconi di mq 9,30.

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 114** (ex 99), **categoria A/2**, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 542,28. La particella 693, sub 114, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146534 del sub 99, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, e della rappresentazione di terrazzi che vanno rettificati.

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

**CONFINI LOTTO DUE:**

L'appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale e lastrico solare di altra proprietà; a Sud: Altra proprietà (sub 116) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Pianerottolo condominiale e altra proprietà (sub 113); e ad Est: Altra proprietà (part. 589-698) e con terrazzo non praticabile da ripristinare.

**PROPRIETÀ E PROVENIENZA LOTTO DUE:**

Il terreno dove è stato edificato il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento (ex part. 491 e 586) è pervenuto alla società debitrice in virtù di Atto di Vendita, Costituzione di Servitù e Asservimento del 21/01/1993 redatto dal Notaio Dott. Langella Vincenzo Rep. n° 4370 Racc. n° 2128 registrato ad Eboli il 05/02/1993 e trascritto a Salerno il 20/02/1993 ai nn. 5043/4278, 5044/4279 e 5045/4280;

La part. 411, tra maggiore consistenza di metri quadrati 2785, da cui deriva la part. Frazionata 491, pervenne a Omissis, per di diritti di nuda proprietà, in virtù di atto di donazioni e divisione del 02.04.1981 a rogito del notaio Adolfo Trotta, trascritto a Salerno in data 30.04.1981 ai nn. 9715/8432, la donazione ricevuta da Omissis e Omissis che riservavano per se i diritti di usufrutto e la divisione con i germani Omissis, Omissis, Omissis, e Omissis. I diritti di usufrutto si sono consolidati ai diritti di nuda proprietà in morte dei beneficiari. La part. 164, tra maggiore consistenza di metri quadrati 2880, da cui deriva la particella frazionata 586, pervenne a Omissis, Omissis, e Omissis, in virtù di atto di compravendita del 15.12.76, a rogito notaio Gaetano Di Fluri, trascritto a Salerno in data 17.12.76 ai numeri 27489/23998.

### **STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO DUE**

occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura.

### **REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO DUE**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili

abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### **VINCOLI LOTTO DUE**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

### **VALORE LOTTO DUE A BASE D'ASTA:**

**€ 130.050,00 (euro centotrentamilacinquanta/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 97.537,50 (euro novantasettemilacinquacentotrentasette/50) oltre Iva se dovuta.

**LOTTO TRE****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO TRE:**

Piena ed intera proprietà di un Appartamento in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20, scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 67,20 e superficie balconi di mq 19,30.

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 115** (ex 100), **categoria A/2**, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 488,05. La particella 693, sub 115, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146535 del sub 100, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, e della rappresentazione di terrazzi che vanno rettificati, e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

**CONFINI LOTTO TRE:**

L'appartamento confina a Nord: Pianerottolo condominiale e con altra proprietà (sub 116); a Sud: Altra proprietà (part. 693) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Piazzale condominiale; e ad Est: Altra proprietà (sub 116).

**STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO TRE**

occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura.

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO TRE**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero

condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### **VINCOLI LOTTO TRE**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

### **VALORE LOTTO TRE A BASE D'ASTA:**

**€ 124.100,00 (euro centoventiquattromilacento/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 93.075,00 (euro novantatremilasettantacinque/00) oltre Iva se dovuta.

### **LOTTO QUATTRO**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO QUATTRO:**

**Piena ed intera proprietà** di un Appartamento in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20, scala B, Piano Terra (Rialzato); il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 55,00 e superficie balconi di mq 10,00.

È riportato nel C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 116 (ex 100), categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 379,60. La particella 693, sub 116, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146535 del sub 100, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39;

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione della rappresentazione di terrazzi che vanno rettificati, e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

#### **CONFINI LOTTO QUATTRO:**

L'appartamento confina a Nord: Altra proprietà (sub 114) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; a Sud: Altra proprietà (sub 115) e con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Altra proprietà (sub 115); e ad Est: Altra proprietà (part. 589-698) e con terrazzo non praticabile da ripristinare.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO QUATTRO**

occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO QUATTRO**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### **VINCOLI LOTTO QUATTRO**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

### **VALORE LOTTO QUATTRO A BASE D'ASTA:**

**€. 96.900,00 (euro novantaseimilanovcento/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 72.675,00 (euro settantaduemilaseicentosettantacinque/00) oltre Iva se dovuta

### **LOTTO CINQUE**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO CINQUE:**

Piena ed intera proprietà di un Appartamento uso **Ufficio** in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20, scala B, Piano Primo; il bene è composto da tre stanze, un disimpegno, un bagno e tre balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 62,60 e superficie balconi di mq 16,00.

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 107, categoria A/10**, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 1.310,51. Il Foglio 20, particella 693, sub 107, deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 – Variazione del 26.01.2001 Trasferimento di diritti Abitazione-Ufficio.

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

### **CONFINI LOTTO CINQUE**

L'appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale e lastrico solare di altra proprietà; a Sud: Altra proprietà (sub 118); ad Ovest: Pianerottolo condominiale e con altra proprietà (sub 108); e ad Est: affaccia su terrazzo non praticabile da ripristinare e su particelle 589 e 698.

### **STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO CINQUE**

occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura.

### **REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO CINQUE**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### **VINCOLI LOTTO CINQUE**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a

Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

#### VALORE LOTTO CINQUE A BASE D'ASTA:

**€ 139.400,00 (euro centotrentanovemilaquattrocento/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 104.550,00 (euro centoquattromilacinquecentocinquanta/00) oltre Iva se dovuta.

#### LOTTO SEI

##### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO SEI:

Piena ed intera proprietà di un Appartamento in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20, scala B, Piano Primo; il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 46,00 e superficie balconi di mq 12,50.

È riportato nel C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 108, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 278,89. Il Foglio 20, particella n. 693 sub 108, deriva da frazionamento e fusione dei subalerni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 – Variazione del 26.01.2001 Trasferimento di diritti Abitazione-Ufficio.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, riportata nella planimetria catastale.

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

**CONFINI LOTTO SEI**

L'appartamento confina a Nord: Piazzale condominiale; a Sud: Vano ascensore e pianerottolo condominiale; ad Ovest: Affaccia su piazzale condominiale; e ad Est: Altra proprietà (sub 107).

**STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO SEI**

occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura.

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO SEI**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

**VINCOLI LOTTO SEI**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

**VALORE LOTTO SEI A BASE D'ASTA:****€. 82.450,00 (euro ottantaduemilaquattrocentocinquanta/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 61.837,50 (euro sessantunomilaottocentotrentasette/50) oltre Iva se dovuta

**LOTTO SETTE****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO SETTE:**

Piena ed intera proprietà di un Appartamento in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 , scala B, Piano Primo; il bene è composto da una cucina/salone, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e due balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 51,50 e superficie balconi di mq 12,50.

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

**CONFINI LOTTO SETTE**

L'appartamento confina a Nord: Pianerottolo condominiale; a Sud: Altra proprietà (part. 693) e affaccia su terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Piazzale condominiale; e ad Est: Altra proprietà (sub 118).

È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 117** (ex 102), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 325,37. Il Foglio 20, particella n. 693 sub 117, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146536 del sub 102, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subaltri 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

**STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO SETTE**

occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura.

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO SETTE**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per

silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area "Rischio Medio" nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria; L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### **VINCOLI LOTTO SETTE**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

### **VALORE LOTTO SETTE A BASE D'ASTA:**

**€. 90.100,00 (euro novantamilacento/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 67.575,00 (euro sessantasettemilacinquecentosettantacinque/00) oltre Iva se dovuta

**LOTTO OTTO****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO OTTO:**

Piena ed intera proprietà di un Appartamento in condominio, ubicato in Scafati (SA) via Paolo VI, n° 20 , scala B, Piano Primo; il bene è composto da una cucina/salone, due disimpegni, due camere da letto, due bagni e tre balconi. L'altezza interna è di mt 2,75, ha una superficie calpestabile pari a mq 70,70 e superficie balconi di mq 19,00.

Il bene fa parte di un Condominio.

Va redatto APE a carico dell'aggiudicatario.

**CONFINI LOTTO OTTO**

L'appartamento confina a Nord: Altra proprietà (sub 107) e affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare; a Sud: Affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare; ad Ovest: Altra proprietà (sub. 117); e ad Est: Affaccia con terrazzo non praticabile da ripristinare e con Altra proprietà (part. 589-698).

È riportato nel C.F. del Comune di Scafati al foglio 20, p.la 693, sub 118 (ex 102), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 488,05; il Foglio 20, particella n. 693 sub 118, deriva da frazionamento del 26/07/2019 Pratica n. SA0146536 del sub 102, a sua volta deriva da frazionamento e fusione dei subalterni 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, e di una rappresentazione errata degli infissi (finestra/porta balcone).

**STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO OTTO**

occupato da terzi, con titolo inopponibile alla procedura.

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE LOTTO OTTO**

L'intero condominio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia formatasi per silentium sulla Domanda del 27.09.1990, per realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, art. 8 della Legge n° 94/82 (silenzio assenso) prot. N° 22431. In data 07.02.1995, viene presentata domanda di Condono Edilizio prot. N° 3266 (su due fabbricati ad uso residenziale corpo "A" e "B" foglio 20 mappale 693) ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. Successivamente l'ufficio tecnico comunale accerta ulteriori abusi

rispetto alla domanda di condono. Pertanto ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (relativa alla domanda di condono edilizio n° 3266 del 07.02.95), l'intero condominio deve in primis sanare gli abusi accertati dall'ufficio tecnico, e successivamente sempre il condominio completare la pratica di condono.

Il fabbricato ricade in area “Rischio Medio” nel nuovo P.S.A.I. Autorità di Bacino, per cui sarà necessario acquisire la redazione di compatibilità idraulica ai sensi dell’art. 42 N.T.A. del P.S.A.I. affinché venga rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria;

L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all’articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### **VINCOLI LOTTO OTTO**

Vincolo costituito con atto del 12.02.1992, a rogito notaio Vincenzo Langella trascritto a Salerno in data 04.03.92, ai numeri 7641/6621, a favore della società esecutata e contro omissis, gravante sul catasto terreni comune di Scafati foglio 20 particella 491.

Servitù di passaggio costituita con atto del 21.01.93, a rogito notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno in data 20.02.93, ai numeri 5044/4279 a favore della società esecutata e contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, da esercitarsi sul catasto terreni del comune di Scafati figlio 20 particella 588.

### **VALORE LOTTO OTTO A BASE D’ASTA:**

**€. 131.750,00 (euro centotrentunomilasettecentocinquanta/00) oltre Iva se dovuta**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un’offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 98.812,50 (euro novantottomilaottocentododici/50) oltre Iva se dovuta

**Gli interessati all’acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dell’esperto ing. Domenico Apa del 21.11.2023 che sarà pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche **custode giudiziario** dei beni

staggiti.

### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte irrevocabili di acquisto, in uno ai suoi allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate **ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO 09 marzo 2026**, e dovranno contenere il bonifico effettuato entro il giorno precedente la data della vendita. 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.

Si dà atto e si avvisa che: **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, 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 una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente

#### A PENA DI INEFFICACIA:

- l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Detta dichiarazione deve, altresì, recare:

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, 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 (ad es. procura speciale o certificato camerale);

- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

**L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.**

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

SI dà atto ed avvisa **che l'offerta NON È EFFICACE:**

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore al 75% del prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Si avvisa che all'offerta devono essere **ALLEGATI:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del

documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

**Per la sottoscrizione e trasmissione, 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 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);

In particolare, **l'offerta ed i relativi documenti allegati** sia inviata **all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 sul sito internet **pst.giustizia** (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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato: [avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it](mailto:avvgiuseppinaparrilli@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.

## 2. CAUZIONE

Si avvisa che l'offerente deve versare – con le modalità di seguito indicate – una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile da effettuarsi sul conto corrente **IBAN: IT 34B054 2415 2000 0000 1002 681**, intestato a “Procedura esecutiva RGE N. 87/2009 Tribunale Nocera Inferiore”, acceso presso la BdM Banca – Filiale di Salerno.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione Proc Imm n. 87/2009 RGE Trib. di Nocera Inferiore”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito 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.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara– il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### 3.CONDIZIONI DI VENDITA

#### 3.1 Regime della vendita

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 ing. Domenico Apa del 21.11.2023, con ogni eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inherente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura ed 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 i 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 che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Si dà atto e si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità indicate nel presente avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

E' prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabili da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Nocera Inferiore. Il versamento del prezzo dovrà avvenire con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c..

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Salerno al Corso Garibaldi n. 148.

Le offerte saranno valutate il giorno della vendita, fatta salva le previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **3.2 Apertura delle buste**

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il **portale del gestore della vendita telematica** sopra indicato attraverso collegamento telematico e le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte all'adunanza fissata per la vendita;
- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)", accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute

(almeno TRENTA MINUTI prima dell'inizio delle operazioni di vendita), con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
  - verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
  - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **3.3 Procedura di aggiudicazione**

Esamine le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art.572 II comma c.p.c, ed il bene aggiudicato all'offerente;
- Qualora sia presentata una sola offerta e la stessa sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso verrà disposto nuovo avviso di vendita, nel secondo caso il professionista provvederà alla delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **3.4 Gara tra gli offerenti**

#### **Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità **della gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

**La gara avrà una durata di DIECI MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare **un'unica offerta segreta** in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate; le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**3.5 Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione**

**b)** all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

**c)** il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) viene restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara– il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**4. Completamento della procedura**

#### **4.1 Saldo prezzo**

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) entro il termine indicato in offerta, oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni all'aggiudicazione** (qualora tale termine venisse a scadenza o decorra in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa non tenendo conto della suddetta sospensione secondo quanto ritenuto ed affermato da Cass. 18421/2022).

**Il versamento del saldo del prezzo** debba aver luogo con le seguenti modalità: **i) bonifico bancario** sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (**IBAN: IT 34B054 2415 2000 0000 1002 681** - BdM Banca – Filiale di Salerno, intestato a “Procedura esecutiva RGE N. 87/2009 Tribunale Nocera Inferiore”) con causale **“Saldo prezzo – Procedura esecutiva immobiliare n. 87/2009 RGE Tribunale di Nocera Inferiore”** (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

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 articoli 605 e seguenti cpc.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di 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 (credитore fondiario), il versamento del prezzo abbia 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 cod. civ.

(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).

#### **4.2 Saldo spese**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate (**bonifico bancario** sul conto corrente **IBAN: IT 34B054 2415 2000 0000 1002 681** - BdM Banca – Filiale di Salerno – intestato a “Procedura esecutiva RGE N. 87/2009 Tribunale Nocera Inferiore” con causale “**Oneri di trasferimento – Procedura esecutiva immobiliare n. 87/2009 RGE Tribunale di Nocera Inferiore**”), l’aggiudicatario **depositi una somma, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** salvo conguaglio, a titolo forfettario **per gli oneri** (es. cancellazione dei gravami, registrazione, trascrizione, bolli, etc.) **e le spese di vendita** che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista deposita relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell’aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accanterà una somma pari all’importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- **l’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del saldo spese da parte dell’aggiudicatario;**
- 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;

In ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell’aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

### **5. Condizioni di assegnazione**

**Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora** ricorrono alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

### **6. PUBBLICITA' E VISITE**

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia" <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie In linea S.p.A., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- Inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet autorizzato [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche **custode giudiziario** dei beni

29

staggiti.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato Avv. Giuseppina Parrilli con studio in Salerno al C.so G. Garibaldi, n.148, CELL. +393393418155, e-mail [g.parrilli@studiolegaleparrilli.it](mailto:g.parrilli@studiolegaleparrilli.it) PEC [avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it](mailto:avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it), da formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione “Prenota visita immobile” potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

## 7.VARIE

Il professionista delegato si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Centralino : 0586/20141
- Email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Nocera Inferiore, 11.12.2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Giuseppina Parrilli