AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 93/2024 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

CON UNICO RILANCIO

(SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA- A SEGUITO DI PRIMO ESPERIMENTO DESERTO)

L'**Avv. Giuseppina Romano**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 24 febbraio 2026, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 93/2024 R.G.E.** del Tribunale di Nocera Inferiore, preso atto che il predetto Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto improbabile che la vendita "con incanto" possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e ha disposto che la vendita avvenga con "modalità telematica asincrona", a norma dell'art. 490 c.p.c..

PREMESSO

che il primo esperimento di vendita fissato per il giorno 22 settembre 2026, alle ore 10,00, è andato deserto per mancanza di offerte;

A V V I S A

che il giorno **21/01/2027**, **alle ore 16:00**, procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it** dell'immobile descritto di seguito e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **secondo il sistema dell'unica offerta segreta.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Cava de' Tirreni alla Via Diego Pisapia n.9 (ex Via Breccelle n.16), identificato in CF del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 4, particella 34 sub 1, cat. A/3, vani 13, PT-P1-P2.

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

L'immobile oggetto di pignoramento è composto, nel dettaglio, da:

- **Piano Terra:** costituito da n.2 unità immobiliari con accesso indipendente (UI 1 e 2) dal cortile comune e la scala di risalita al primo ed al secondo livello (UI 3 e 4). **UI 1**: composta da un vano cucina, una camera con balcone, un vano bagno ed un ripostiglio per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.52,20** ed una Superficie Lorda **SL di mq.57,30**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85. **UI 2**: composta da un vano cucina, una camera ed un vano bagno per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.43,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.47,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85;
- **Primo Piano:** che ospita l'unità immobiliare UI 3, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1. **UI 3**: composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, un vano bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.66,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.72,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,90;
- **Secondo Piano sottotetto:** che ospita l'unità immobiliare UI 4 **abusiva**, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1.

UI 4: composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, n.2 vani bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.73,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.80,30**. L'altezza interna di piano è variabile da un minimo di ml.2,65 ad un massimo di ml.3,70, poiché asseconda la pendenza del sovrastante tetto in legno lamellare ad una falda, con travatura lignea e soprastante manto di tegole. Il fabbricato confina a Nord, al piano terra con altra proprietà censita alla p.lla 30 (sempre in testa all'esecutato, ma non facente parte del pignoramento) ed ai restanti piani con proprietà aliena censita alla part.34 sub 2. A Sud con slargo comune; a Ovest con p.lle 563, 1283 di proprietà altrui e part.1284 in testa all'esecutato, ma non facente parte del pignoramento; a Est con p.lle 565 e 566, di proprietà aliena.

DATI CATASTALI

Il bene staggito è riportato in CF del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 4, particella 34 sub 1, cat. A/3, vani 13, PT-P1-P2.

PROVENIENZA

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

Il compendio pignorato risulta pervenuto – da ultimo – in virtù di atto di donazione del 04.10.2005, rep. n.61509, trascritto a Salerno in data 21.10.2005 ai nn.50009/32938.

POSSESSO

Dalla documentazione in atti si evince che l'immobile di cui al citato LOTTO UNICO è attualmente occupato dal debitore ma non risiede nel bene staggito. Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode estraneo dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, questo professionista delegato alla vendita, avv. Giuseppina Romano, con studio in Nocera Inferiore alla via L. Fava n. 19, recapito telefonico 081/9210357 - 333/2031187. Si fa presente che, qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il custode procederà alla liberazione dell'immobile (ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo) con spese a carico della procedura.

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

L'esperto riferisce che i grafici catastali in parte rispecchiano il titolo urbanistico assentito ed in parte riportano il reale stato dei luoghi con i vari abusi per cui occorre il ripristino dello stato dei luoghi, con l'eliminazione di tutte le difformità e degli abusi. Di seguito, a livello catastale, si deve procedere ad un aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA di variazione, con spese per ca. **€ 700,00**. Difatti, l'Esperto ha reperito - quale titolo edilizio - la DIA prot.n.23378 del 15.04.2009 con oggetto "lavori per opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi al fabbricato sito in Via Breccelle n.16", rispetto al quale sono emerse le **macroscopiche difformità che seguono:** *Piano Terra*: le aperture sono state modificate, è stato eliminato un portico ed al suo posto è stato realizzato un vano abusivo. L'accesso al vano scala, che avveniva internamente, è stato spostato con portoncino apposito in facciata. Internamente sono state eliminate le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica;

Primo Piano: le aperture sono state modificate. Internamente sono state eliminate le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che prosegue la realizzata struttura del piano

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

terra e che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica;

Secondo Piano sottotetto: questo livello è sicuramente quello che ha subito più abusi, sia per quanto attiene l'incremento volumetrico, sia per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso, oltre la già citata manomissione strutturale. I vani sottotetto, secondo la normativa comunale, hanno una destinazione tecnica e di protezione per i piani inferiori, di certo non possono essere abitati. Attualmente, in luogo del sottotetto tecnico assentito, vi è un'unità immobiliare in ottime condizioni manutentive, completamente abusiva. Si segnala inoltre un incremento nell'altezza del tetto, soprattutto per quanto riguarda l'altezza alla gronda.

L'esperto indica i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, in relazione agli abusi **non sanabili**, al fine di rendere l'immobile conforme ai grafici assentiti alla DIA prot.23378/09 in **€ 90.199,76 IVA 10% esclusa**, mentre i costi per le procedure di sanatoria per gli abusi sanabili ammontano ad **€ 2.082,00.**
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; l'esperto ha quantificato i costi per l'acquisizione dello stesso in € 300,00.

L'esperto riferisce che l'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Cava de' Tirreni, alla Via Diego Pisapia n.9 (ex Via Breccelle n.16), inquadrato nel **PUC** come Ambito di paesaggio n.16, in un punto periferico del Comune, alla Frazione Sant'Anna, in una zona con case sparse e vaste zone di terreno vocate all'uso agricolo. Rispetto al centro della città, esso è fortemente delocalizzato, in quanto non solo è sito in periferia, ma anche il collegamento viario risulta essere complicato, tenuto conto che dalla viabilità principale di Via D. Pisapia, occorre percorrere una stradina di dimensioni limitate e dal fondo stradale sconnesso. Il bene, infatti, abbastanza isolato rispetto alla frazione di appartenenza, è sito in una zona collinare ad una quota altimetrica notevole.

Il fabbricato, ristrutturato negli anni 2000, presenta esternamente un ottimo stato manutentivo; lo stesso si configura come un classico esempio di edilizia corrente, con scansione regolare di balconi per ogni piano e finiture di tipo standard. Strutturalmente presenta una commistione tra diverse tipologie di materiali (muratura portante, ma anche solai, travi e pilastri in cemento armato).
In merito allo stato manutentivo interno, l'esperto riscontra una sostanziale

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

uniformità di buone condizioni, per quanto attiene i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni in alluminio a taglio termico, gli infissi esterni, di tipo alla romana in ferro con serratura di sicurezza, le bussole interne in legno tamburato di tipo commerciale, gli igienici dei bagni di tipo standard.

In merito agli impianti l'esperto rileva che l'impianto elettrico, ad un'indagine visuale, risulta adeguato alla vigente normativa in materia di sicurezza, ma non è stata reperita alcuna certificazione in merito. Gli impianti idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti. Il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e i fuochi delle cucine sono garantiti da n.2 caldaie collegate al serbatoio di gas GPL posto nell'area esterna all'immobile.

In ogni caso l'aggiudicatario, come prescritto dall'art. 173 quater disp att. c.p.c., potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all'art. 40 comma 6° della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione di stima redatta dall'Arch. Paola Della Monica contenente le informazioni sulla regolarità urbanistica del bene oggetto di vendita, come prescritto dall'*art. 173 quater disp. att. c.p.c.*, e pubblicata sui siti internet ***www.gruppoedicomspa.it*, *nonché sui siti Internet* www.asteannunci.it, *www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it,* e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

A seguito dell'esito infruttuoso del precedente esperimento, il prezzo base viene ridotto di ¼ ai sensi dell'art.591 c.p.c , ed è stabilito per il **LOTTO UNICO** in **Euro 155.872,50** (Euro centocinquantacinquemilaottocento-settantadue/50)- **dico centocinquantacinquemilaottocentosettantadue/50; (prezzo precedente 207.830,00).**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente un quarto dello stesso e, quindi, non inferiore ad **Euro 116.904,38** (Euro centosedicinovecentoquattro/38).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'*art. 588 c.p.c.*

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'Arch. Paola Della Monica nella sopra citata relazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente. 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 degli impianti alle leggi vigenti, 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **EDICOM FINANCE S.R.L..**

Il portale del gestore della vendita telematica è: **www. garavirtuale.it.**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, avv. Giuseppina Romano, anche custode dell'immobile.

Ognuno, 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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., 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, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta**

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica *(pst.giustizia.it)*,

- L'offerta dovrà contenere:

1) se persona fisica: il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, indicazione della residenza e/o domicilio, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per la presentazione dell'offerta, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, (e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge con allegazione di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale, 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, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 comma 1, lett. f cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento di identità e del codice fiscale. Se persona giuridica: la ragione sociale o la denominazione sociale, con le generalità del legale rappresentante, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione all'acquisto (ad es. procura speciale o certificato camerale o delibera assembleare). In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento con allegata copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta. Se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto indicato nell'autorizzazione preventiva del Giudice Tutelare da allegare in copia conforme, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del minore, dell'interdetto o dell'inabilitato.

2) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario e del numero di ruolo generale (N.R.G. 93/24) della procedura;

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

3) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;

4) la descrizione del bene;

5) l'indicazione del referente della procedura;

6) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di € 155.872,50;

7) l'indicazione della data e dell'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il termine (non soggetto a sospensione feriale) di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento 15%) non superiore a 120 giorni;

8) l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto) che deve essere versato esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente IBAN: **IT 53 Q 03268 15201 052952885650**;

9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il predetto versamento;

10) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 26.2.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, del D.M. 26.2.20115 n.32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

13) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

14) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

15) copia del bonifico bancario effettuato per il pagamento della cauzione;

16) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

In nessun caso è possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta.

All'offerta di acquisto dovranno allegarsi:

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

17) Copia di valido documento di riconoscimento, e, se necessario, copia di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale).

18) Copia del tesserino di codice fiscale e/o partita Iva.

19) Se coniugato in regime di comunione, copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

20) Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre allegare, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma I, lett. f c.c., la dichiarazione autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale del coniuge non acquirente, di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

21) Se l'offerente è minore, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia dell'autorizzazione del giudice tutelare con attestazione di conformità e copia di valido documento di identità e del codice fiscale del minore, dell'interdetto o dell'inabilitato.

22) Se l'offerente è una persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese aggiornato) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri;

23) Documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico sul conto della procedura dell'importo della cauzione, nonché del bollo.

24) In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

***** sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure * 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: *a)* 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; b) 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).

L'offerta, che dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno precedente la data dell'asta, e pertanto entro le 12,00 del 20/01/2027, corredata di bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere sottoscritta digitalmente a pena di inammissibilità, dovrà essere trasmessa esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornita dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore www.astetelematiche.it. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it secondo le modalità specificate, 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 della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo per legge con modalità telematica. 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,

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e conseguentemente procederà all'abilitazione dei partecipanti la cui offerta sia stata dichiarata ammissibile. Si precisa che, esclusivamente 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 pec del sottoscritto professionista delegato: g.romano62@avvocatinocera-pec.it; nel caso 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.

L'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 8M52952885650 intestato alla procedura "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE PROC.N.93/2024 R.G.E, avente il seguente IBAN: IT 53 Q 03268 15201 052952885650, acceso presso BANCA SELLA S.P.A. con causale "Tribunale di Nocera Inferiore procedura esecutiva immobiliare n. 93/24 RGE, cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo da consentire l'accredito delle somme ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, termine ultimo per la presentazione delle offerte. Dunque, è 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 termine fissato per la presentazione delle offerte. Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., salvo che siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, per cui potrà procedersi all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente. (Si precisa che la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it. accedendo alle stessa con le credenziali personali e le istruzioni ricevute). L'offerta inoltre è inefficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il prezzo base fissato per la vendita, o se l'offerente non versa la cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto con le modalità innanzi indicate e cioè mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, entro il giorno precedente quello fissato per l'asta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **21/01/2027 alle ore 16:00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica *(www.garavirtuale.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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

* verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

* verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;

* procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

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.

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.; **la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di TRENTA MINUTI, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui indicherà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.**

Allo scadere del termine il sottoscritto professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario colui che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente del prezzo con maggiore importo, a parità di prezzo offerto, all'offrente che abbia depositato l'importo della maggior cauzione; a parità di cauzione prestata, all'offerente che abbia indicato il minor termine per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, all'offerente che abbia, per primo, depositato l'offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), ovvero entro il minor termine indicato in offerta**, mediante accredito sul conto corrente avente il seguente **IBAN: IT 53 Q 03268 15201 052952885650, acceso presso BANCA SELLA S.P.A oltre le spese di trasferimento** e gli altri oneri **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, **salvo conguaglio**, che andranno versate, sempre nel medesimo termine, mediante accredito sul medesimo conto corrente indicato intestato alla procedura, con apposita causale esplicativa.

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., comma 4, l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs n. 231/07 in materia di antiriciclaggio.

L'aggiudicatario, al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, può esonerare espressamente il custode giudiziario dal procedere all'attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c..

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

In mancanza di tempestivo versamento (di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) o la mancata dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c. nel termine fissato per il versamento del saldo, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2° c.p.c.

Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, e consegnata la ricevuta del versamento del saldo prezzo, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c.);

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione *(previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva)*, versando l'eventuale residuo nel termine innanzi

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

PUBBLICITA'

Del presente avviso (corredato dall'ordinanza di delega, dalla relazione di stima con allegati fotografici e grafici) sarà fatta, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet ***www.gruppoedicomspa.it, nonché sui siti Internet www.asteannunci.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it,.***

Almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto saranno inoltre inviate, con il sistema Postaltarget 200 missive pubblicitarie a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Ove il creditore procedente abbia scelto di provvedere al pagamento diretto delle spese di C.U. per la pubblicazione sul PVP e al delegato non siano trasmesse la prova dell'avvenuto pagamento e quindi il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione, senza procedere oltre nelle operazioni delegate riferibili al lotto oggetto di vendita.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; l'aggiudicatario potrà, con comunicazione scritta, dispensare il Delegato dalle formalità di cancellazione.

AVV. GIUSEPPINA ROMANO
VIA L. FAVA N. 19
84014 NOCERA INFERIORE
Tel. 081/926508 – Fax 9210357- Cell.3332031187
email: avvpinaromano@alice.it
pec: g.romano62@avvocatinocera-pec.it

Inoltre, effettuerà presso il suo studio, in Nocera Inferiore alla via L. Fava, n. 19, 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (081/926508 - 333/2031187).

Nocera Inferiore lì, 16/11/2026

Il Professionista Delegato

avv. Giuseppina Romano



Firmato digitalmente da:
Giuseppina Romano
Firmato il 16/11/2026 13:10
Seriale Certificato: 1713605904978971064
Valido dal 30/12/2025 al 29/12/2028
UANATACA Qualified elDAS CA 2020