Avv. Emilia Giorgio
C.so Vittorio Emanuele, 72
84012 Angri (SA)
☎ e fax 081/94.60.94 cell.338/315.75.39
Email: avv.emiliagiorgio@libero.it
Posta certificata e.giorgio@avvocatinocera-pec.it

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: Ill.mo Dott. ssa Maria Troisi
Professionista Delegato: Avv. Emilia Giorgio
Procedimento R.G.Es. n. 43/2024

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 569, 570 e 591 bis c.p.c. di beni immobili
- *con un unico rilancio segreto* -
per il giorno 15.01.2027 ore 16:00

Promossa da: ***Omissis***

Contro : ***Omissis***

Il Professionista delegato **Avv. Emilia Giorgio** (Cod. Fisc. GRGMLE68H63I019V - P.IVA 03913310656), con studio in Angri (SA) al Corso Vittorio Emanuele, 72, pec : e.giorgio@avvocatinocera-pec.it – tel 081. 946094 – 3383157539 –fax 081.946094, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con l'Ordinanza emessa il 07/01/2026, autorizzato all'effettuazione di questo tentativo di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 569, 570 e 591 bis c.p.c. di beni immobili per la procedura esecutiva in epigrafe;

avvisa

che **il giorno 15 GENNAIO 2027 alle ore 16:00** procederà, ai sensi di legge, alla vendita telematica senza incanto con modalità asincrona **con un unico rilancio segreto** tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, dei beni immobili di seguito descritti.
Con l'Ordinanza autorizzativa della vendita del 07/01/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha designato la società **EDICOM FINANCE SRL** quale società specializzata incaricata di gestire la vendita telematica in qualità di **GESTORE della vendita telematica** ai sensi del d.m., 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzando il seguente **portale del gestore www.garavirtuale.it**

BENI

La gara avrà ad oggetto la cessione dei beni immobili articolati in
LOTTO UNICO BENE IMMOBILE IN SARNO
Diritto di piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo composto di 2 vani ed accessori, riportato nel NCEU del comune di Sarno (SA), alla via De Liguori n. 11, **Foglio 20 p.lla 1522, sub 4, categoria A4, classe 3, consistenza 4 vani, R.C. €227,24,** con ripostiglio di pertinenza posta tra il primo ed il secondo piano.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 70.500,00 (settantamilacinquecento/00 Euro)

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 cpc (riduzione di ¼ del prezzo base d'asta): Euro 52.875,00

RILANCIO: Unico Rilancio segreto

Il deposito dell'offerta e della cauzione pari al 10 % del prezzo offerto dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno 14/01/2027, a pena di inammissibilità della Offerta.

***

Provenienza: L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà della sig.ra ***Omissis*** , per l' intera piena proprietà a lei pervenuto per effetto dell' atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Napolitano Eleonora, Notaio in San Valentino Torio (SA), del 17/10/2005 rep. 11458/1856, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 21/10/2005 Registro Generale n. 49929- registro Particolare n. 32877 di formalità; a favore di . ***Omissis*** (C.F. . ***Omissis***), nata a . ***Omissis*** il . ***Omissis*** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; Contro . ***Omissis*** , nato a . ***Omissis*** il . ***Omissis*** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Descrizione del bene immobile: L'immobile ricade nel centro storico di Sarno (SA) e la realizzazione è presumibilmente preesistente allo 01.09.1967 e non è possibile stabilire se l' immobile possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica. E'costituito da un appartamento di 2 stanze con accessori (1 bagno e cucina) ubicato al piano secondo del fabbricato sito in via De Liguori n. 11, nel comune di Sarno, con ripostiglio di pertinenza ubicato tra il primo ed il secondo piano dello stesso fabbricato. All'appartamento si accede oltrepassando il primo androne aperto posto sul lato destro di via De Liguori percorrendola dalla P.zza IV Novembre, in cui è ubicato il Comune di Sarno. In particolare, oltrepassando l'androne si percorre la scala esterna posta sulla sinistra (lato sud-ovest) fino al secondo piano, dove è ubicato un cancelletto in ferro. La prima porta è quella di accesso all'appartamento. Dalla cucina, mediante una porta posta sulla parete sud-ovest si accede ad un soggiorno dotato di un balcone con affaccio su via De Liguori. Sulla parete sud-est del soggiorno è ubicata una porta di accesso alla camera da letto adiacente. Dalla cucina mediante una porta ubicata sulla parete sud-est ci si immette in un piccolo disimpegno, dove di fronte è ubicata la porta di accesso al bagno e, a destra, quella di accesso alla camera da letto. Sul soffitto del disimpegno è presente una botola, dalla quale mediante una scala a pioli si accede ad un ripostiglio che si estende al di sopra di disimpegno

e wc. E' pertinenza dell'appartamento un vano ripostiglio posto tra il primo e secondo piano, a cui si accede mediante una porta posizionata sulla scala esterna che conduce all'appartamento.

Stato occupativo:

L'immobile è attualmente locato, con contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 11.06.2020, data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, del 25.03.2024, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 11/06/2020 al n. [redacted] serie 3T e pertanto opponibile alla procedura. Il contratto del tipo 4+4 ha scadenza in data 14.06.2028. L'appartamento è locato con canone mensile pari a € 250,00.

Si precisa che, con provvedimento del G.E. in data 09.12.2024, il conduttore è stato autorizzato alla permanenza nel bene **esclusivamente fino all'emissione del decreto di trasferimento**, data entro la quale l'immobile dovrà essere rilasciato nella piena e libera disponibilità dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

Formalità che saranno cancellate:

Con l'emissione del Decreto di trasferimento a seguito dell'aggiudicazione del lotto unico bandito verrà ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria – Iscrizione del 21.10.2005 Registro particolare 12406 Registro Generale 49930 Repertorio 11459 del 17.10.2005. Pubblico Ufficiale NAPOLITANO ELEONORA Nota disponibile in formato elettronico
- Pignoramento Immobiliare - TRASCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 10971 Registro Generale 13372 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 588 del 06/03/2024 Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Nota disponibile in formato elettronico.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria – Iscrizione del 07.10.2025 Registro Particolare 5525 Registro Generale 42417 Repertorio 11449 del 17/10/2005 Pubblico Ufficiale NAPOLITANO ELEONORA.

Importo della cauzione ed in conto prezzo in caso di aggiudica: dieci percento **(10%)** prezzo offerto.

Imposte: come per legge;

Regolarità urbanistica e catastale:

Per quanto riguarda **la regolarità urbanistico/edilizia del bene si riporta quanto testualmente** dichiarato dal' Esperto Ing. Valentina Di Matteo esperto incaricato dal Tribunale di stimare, individuare e valutare l'immobile oggetto di esecuzione: - *Dallo studio della planimetria catastale e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso l'immobile oggetto di esecuzione, si sono riscontrate le seguenti incongruenze:*

- *rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, il wc è più ampio e si estende su parte della superficie occupata dal disimpegno;*
- *attualmente sulla parete sud-est la cucina presenta una finestra che nel catastale non è presente;*
- *al wc si accede dal disimpegno mentre nel catastale si accedeva dalla camera da letto e il wc presenta una luce ingrediente sulla parete nord-est che nel catastale non è presente. In Figura 5, Figura 6, della relazione dell' Esperto si riportano, a maggior chiarezza, un confronto visivo tra la planimetria catastale del piano terra depositata rispetto a quelle disegnata dalla relazione di stima dell' Esperto, con ausilio di strumento CAD, risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi con annotazione delle difformità riscontrate. Per eliminare le difformità catastali è necessario redigere: una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale ed eventualmente dei dati di classamento allo stato attuale. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a* ***€500,00*** *(diconsi* ***cinquecento****euro/00). " Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di mq 79,43". L'immobile confina a nord-est, nord-ovest e sud -est con altri appartamenti, ad ovest con via De Liguori, a sud-est con scala esterna. L'immobile è pervenuto all'esecutata per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Napolitano Eleonora, Notaio in San Valentino Torio (SA), 17/10/2005 rep. 11458/1856, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 21/10/2005 - Registro Generale 49929- Registro Particolare al n. 32877. In seguito alle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno, con richiesta di accesso agli atti prot. n. 31084 del 18.07.2025 e colloquio verbale con il responsabile dell'archivio dell'Ufficio Urbanistica in data 28.08.2025, non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica ai nominativi della sig.ra omissis, proprietaria dell'immobile dal 17.10.2005 e del sig. omissis, suo dante causa, proprietario dell'immobile dal 04.04.1978. Inoltre, a seguito di ulteriore ricerca, che*

ha dato esito infruttuoso, al nominativo della sig.ra omissis nata a Sarno il 10.11.1939 risulta registrata la planimetria catastale in data 28.04.1966,(Allegato 9 della relazione dell' Esperto). Tuttavia, vista la planimetria di accatastamento dell'immobile che risale al 1966 e considerando lo stabile e l'area in cui ricade il fabbricato, nel centro storico di Sarno, che è stata edificata dal XVII al XIX secolo con aggiunte lente in prossimità del preesistente nucleo abitato fino agli anni '50, è dato rilevare la presumibile preesistenza del cespite al 01.09.1967. Pertanto, all'esito delle indagini effettuate, allo stato non è possibile stabilire se l'immobile possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica, in quanto non sono state rinvenute pratiche urbanistiche relative all'immobile presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarno (Allegato 9 della relazione dell' esperto – Dichiarazione di non reperimento pratiche urbanistiche). Non risultano presenti certificati di agibilità e/o abitabilità. Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Nella determinazione del valore di mercato dei beni secondo la relazione dell' Esperto si è tenuto conto dei seguenti costi:

- **pratica catastale DOCFA** con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in **€500,00** (diconsi **cinquecento**- euro/00);
- adeguamento impianti alle vigenti normative applicabili con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa **€1'500,00** (diconsi **millecinque- cento**euro/00);
- costi per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità sono stimati preliminarmente dalla sottoscritta C.T.U. in circa **1.000,00€** (diconsi **milleeuro**/00);
- costi per la redazione e la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica si stimano preliminarmente pari a **€150,00;**
- riduzione stimata del 10% per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, pari **€8'189,77** (diconsi **ottomilacentottantanoveeuro**/77);

In definitiva, il più probabile valore di mercato, arrotondato al difetto, è stimato in €70'500,00 (diconsi settantamilacinquecentoeuro/00).

Perizia Si rimanda per ogni ulteriore descrizione dei beni staggiti e per ogni ulteriore dettaglio alla perizia di stima redatta dall'Ingegnere Valentina Di Matteo nominato Esperto CTU nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe dal sig. Giudice dell'Esecuzione. Gli interessati all' acquisto sono onerati a prendere visione della perizia di stima con i rilievi fotografici e planimetrici, che viene pubblicata unitamente al presente avviso.

Adempimenti già svolti

Il **DELEGATO** dà atto di avere acquisito il provvedimento di autorizzazione alla vendita da parte del **GIUDICE DELL'ESECUZIONE** e di aver dato notizia mediante notificazione, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Precisazioni in ordine ai beni

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali difformità; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

Per l' immobile è stata acquisita idonea relazione e, in ogni caso si precisa che è facoltà degli organi di procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità dell' immobile senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

Per quanto sopra, qualsiasi elemento non considerato non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita coattiva dell' immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerente e quote condominiali, relative.

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima , planimetrie, rilievi fotografici, dell' ordinanza di delega e delle condizioni di fatto dell' immobile.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

Gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

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 (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario). Di conseguenza, la liberazione dell'immobile da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, sarà a cura della procedura utilizzando il fondo spese (pari al 15 % del prezzo di aggiudica) versato dall'aggiudicatario nel termine di 120 giorni fissato per il versamento del saldo prezzo.

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. Nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. A tal riguardo si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione "se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione (antiriciclaggio) prevista dall'articolo 585 cpc, quarto comma".

***

MODALITÀ DELLA GARA

Il giorno 15 GENNAIO 2027 **alle ore 16:00** avrà luogo la vendita competitiva senza incanto **nella modalità telematica asincrona con unico rilancio segreto** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161- ter disp. Att. c.p.c. (decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32) e si svolgerà tramite la piattaforma **ww.garavirtuale.it**;
La cauzione da versare è pari al 10% dell'importo offerto; ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità appresso specificate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base d'asta innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso

***

AVVISO DI VENDITA

Il presente avviso sarà pubblicato per l'intera durata della presente procedura a norma dell'art. 490 c.p.c., comma 1°, sul **"Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia** nonché nel sito internet autorizzato **www.garavirtuale.it** e sul sito **www.asteannunci.it; www.idealista.it; www.casa.it; www.bakeca.it**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dalla normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona del DM 32/2015 con unico rilancio segreto.
L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www. garavirtuale.it tramite il modulo **web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"; è necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "*Fai un'offerta*" e compilare i campi richiesti.
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Gruppo EDICOM spa al recapito 041/5369911
La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

Il gestore della vendita telematica è: la società EDICOM FINANCE S.R.L.
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: www.garavirtuale.it
Il referente della vendita è il Delegato **Avv. Emilia Giorgio.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto bancario le cui coordinate bancarie sono **IBAN: IT 98V0503315000000000114766 Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. Per Az.** intestato "Tribunale Nocera Inf. Proc. Esecuzione immobiliare RG ES. 43/2024" (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto). **Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma I 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 III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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 III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.
Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno IL GIORNO PRIMA LA VENDITA, a pena di inammissibilità dell'offerta.
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 (vale a dire entro le ore 12,00 del 14 GENNAIO 2027). 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".
Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

OFFERTA

La domanda, sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (**pst.giustizia.it**), dovrà contenere a pena di inefficacia:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, stato civile, data di nascita, residenza). In caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione;
- Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura Esecutiva Immobiliare;
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- La descrizione sintetica del bene;
- Il referente della procedura;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art, 12, comma 4, D.M, 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- dichiarazione espressa di accettazione degli immobili posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella consulenza tecnica allegata con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- Indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni dall' aggiudicazione), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- La contabile di bonifico attestante il versamento della cauzione; si ribadisce che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente **almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita,** ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; **pertanto, qualora nel giorno fissato per**

la verifica di ammissibilità dell'offerta, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del Lotto;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo).

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

<u>Deposito alternativo della domanda di partecipazione</u>

In via alternativa l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale

seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); L'offerta, per l'ipotesi alternativa e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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).

Esclusivamente nei casi 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 casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura Esecutiva immobiliare n° 43/2024 *e.giorgio@avvocatinocera-pec.it*; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

L'esame delle offerte di acquisto sarà svolto il **giorno 15 Gennaio 2027 alle ore 16:00** tramite il portale **www.garavirtuale.it** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati,

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte **ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.**

Solo le offerte giudicate regolari, indipendentemente dal prezzo offerto, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Cauzione

L'importo della cauzione, è pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, da versarsi** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **a Trib. Nocera Inf. Procedura Esecutiva Immobiliare RG Es. 43/2024 acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA,** coordinate IBAN sono: **IT 98 V050 3315 00000000 0114 766;** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale Nocera Inferiore Proc. Es. Imm. RG Es. 43/2024 - *lotto Unico versamento cauzione"*, - dovrà essere effettuato in modo tale che

l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo **http://pst.giustizia.it**, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet **pst.giustizia.it** .

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Ai sensi dell'art. 571, co.2 c.p.c. l'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, co 3, c.p.c; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e dell' ordinanza di vendita;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno trenta minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, a tal fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indica le credenziali per l'accesso al portale;
- il gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015 n. 32;
- i dati personali di ciascun offerente non possono essere visibili agli altri offerenti ad alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, pertanto il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;

- nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita il professionista delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute, verificando la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- il professionista delegato verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- il professionista delegato procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti, la cui offerta sia stata preventivamente ammessa, per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito sopra indicato;
Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Apertura buste ed esame offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale **www.garavirtuale.it.** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati, **del 15 Gennaio 2027 alle ore 16:00 a seguire.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito**www.garavirtuale.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola **offerta valida:**

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida il lotto verrà aggiudicato all'offerente che dovrà provvedere al versamento del prezzo nel termine indicato nell'offerta ovvero nel termine massimo di 120 giorni dall' aggiudicazione;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**

Qualora siano state presentate più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA** (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In particolare:

1) 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; 2) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 3) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- **La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di TRENTA MINUTI, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.
- Il Delegato, quindi, potrà procedere all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante **bonifico bancario sul conto corrente n. 00000114776** della procedura acceso presso la **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA,** coordinate sono IBAN: **IT 98 V050 3315 00000000 0114 766 il residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione del 10 %), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) **oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva immobiare, n. 43/2024 / R.G.E.;**

Si avverte che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa.
Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, sebbene a cura del delegato, pari al 15% (quindici) % del prezzo di aggiudicazione.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito di 120 giorni, il Giudice Dell' Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all' art. 587 cpc.
La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno prelevate dal

fondo spese versato dall'aggiudicatario pari al 15 (quindici) % del prezzo di aggiudicazione.
Nel caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo delle spese nel termine sopra indicato di 120 giorni,

- il professionista depositerà 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 accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento abbia 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;

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".

Visite ai beni sito web

Le visite degli immobili oggetto di gara potranno essere effettuate, previo appuntamento, dopo la ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp dal delegato.
Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il delegato Avv. Emilia Giorgio, con studio in Angri (SA) al Corso Vittorio Emanuele, 72.(pec: e.giorgio@avvocatinocera-pec.it Email: avv.emiliagiorgio@libero.it Tel.: 081946094-3383157539).

Pubblicità

Così come disposto nell' ordinanza di delega il presente avviso sarà pubblicato mediante:

- inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: Avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (redatto secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'Avviso di vendita redatto dal Delegato epurati dei riferimenti al debitore, la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di

fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.asteannunci.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

4. Pubblicazione sui siti internet all' indirizzo **www.idalista.it, www.casa.it,; www.bakeca.it** - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima dell'ordinanza.

Comunicazioni vincolanti

Il Delegato infine rende noto:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. L'immobile è venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it e **pvp.giustizia.it**;
- che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni anche e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza immobiliare;
- che per ulteriori informazioni sarà possibile contattare il professionista a mezzo Pec: e.giorgio@avvocatinocera-pec.it ;
- **che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di Gruppo Edicom Spa dal lunedì al venerdì tel 041/5369911.**
- La partecipazione alla vendita implica: La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Angri (SA) 10/11/2026

Il professionista delegato
Avv. Emilia Giorgio