



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Professionista Delegato alla Vendita, a norma degli art. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

RENDE NOTO

Giusta ordinanza di nomina emessa del Giudice dell'esecuzione in persona della *dott.ssa Maria Troisi* in data **3 agosto 2025** nell'ambito del procedimento iscritto al n. 89/2020 R.G.E., ha fissato, con modalità asincrona, ex art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite del gestore "Edicom Finance S.r.l." e del portale www.garavirtuale.it, la vendita senza incanto per l'adunanza del **4/02/2026, ore 16.00**, con termine di presentazione per le istanze di partecipazione fino alle ore **12:00 del 3/02/2026**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Uno - Giuridicamente Libero - Piena proprietà di un appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Scafati alla Via della Resistenza, traversa Padre Pio, civ. 17, piano terra, interno 1, scala D, di una superficie coperta totale di 131 metri quadri, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 18, particella 47, subalterno 30, categoria catastale A/2, classe 3, rendita € 604,25**. L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un grande parco denominato "Parco Aurora Pompeiano" composto quattro edifici identificati con le lettere A-B-C-D. Il fabbricato cui è parte l'appartamento oggetto del presente pignoramento è identificato come edificio "D" che presenta n. 2 appartamenti per piano per un totale di 8 appartamenti suddivisi tra un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano, serviti da una scala quale unico collegamento verticale. L'appartamento è composto da un grande ambiente con funzione di ingresso - soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, uno studiolo, due servizi igienici, ed infine un piccolo ripostiglio. Esso è corredato anche di terrazzini e precisamente uno adiacente alla sala ingresso-soggiorno dal quale con una piccola rampa si giunge ad una piccola zona di giardino esclusiva dell'appartamento, l'altro terrazzino adiacente alla cucina e prospettante sulla corte interna del parco. Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono buone, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico.

Prezzo a base di gara euro 171.428,55

Prezzo di riserva euro 128.571,41

Lotto Due - Giuridicamente Libero - Piena proprietà di un box garage sito nel Comune di Scafati alla Via della Resistenza, traversa Padre Pio, civ. 17, interno 26, piano S1, scala D, di una superficie coperta totale di 36 metri quadri e una altezza di circa 2,85 ml, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 18, particella 47, subalterno 63, categoria catastale C/6, classe 8, rendita € 71,58**. Al box-garage si accede dal cortile interno del parco percorrendo una rampa di scale oppure dalla traversa Padre Pio di via della Resistenza mediante una rampa carrabile che conduce al piano S1, dove sono allocati i box garage di pertinenza di tutti gli appartamenti. Esso è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intonacate e pitturate. Inoltre all'interno del box-garage è presente una piccola finestra, che garantisce areazione e luminosità al locale. E' presente l'impianto elettrico ed è funzionante.

Prezzo a base di gara euro 30.814,25

Prezzo di riserva euro 23.110,69

Ha disposto 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 esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it), una dichiarazione, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario, del numero del ruolo generale del giudizio, del lotto cui l'offerta si riferisce con la relativa descrizione, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, dell'importo versato a titolo di cauzione, della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, del numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, del codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico, dell'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 da tale regolamento;

- la predetta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, 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 ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata da pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e deve essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);
- 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, ed essere corredata da copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, 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 da pubblico ufficiale);
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive 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;
- l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato dal consulente tecnico d'ufficio e innanzi riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario in favore del procedimento espropriativo iscritto al n. 89/2020 R.G.E., gestore della vendita telematica, sul conto corrente acceso presso la "Banca di Credito Popolare – Filiale di Scafati con IBAN IT29P0514276490CC1356063816, specificando nella causale "Tribunale di Nocera Inferiore – Procedimento espropriativo n. 89/2020 R.G.E. – versamento cauzione offerta LOTTO N. __", **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;**
- **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare un'offerta minima di acquisto di euro:**

- 128.571,41, pari al prezzo base ridotto di ¼ per il LOTTO 1;

- 23.110,69, pari al prezzo base ridotto di ¼ per il LOTTO 2;

- le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, vale a dire entro le **ore 12:00 del 3/02/2025** con le seguenti modalità alternative: - sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure direttamente trasmesse 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). Al riguardo, si precisa 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 o carta di credito);
- 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 è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica al Professionista Delegato alla vendita della procedura esecutiva recante il n. 89/2020 R.G.E. *Avv. Luana Filomena Giammetta*: **avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.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 viene 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 permetterne la partecipazione alle operazioni di vendita,
- **l'offerente, come innanzi evidenziato, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto, acceso presso la “Banca di Credito Popolare – Filiale di Scafati con IBAN IT29P0514276490CC1356063816, specificando nella causale “Tribunale di Nocera Inferiore –

Procedimento espropriativo n. 89/2020 R.G.E. – versamento cauzione LOTTO N. __”. Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte, il giudice non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile;

- in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;
- in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati i costi per la registrazione e la trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- 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;
- procederà **all'adunanza del 4/02/2026, ore 16:00**, all'apertura delle buste pervenute e 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;
- al momento della vendita, il professionista delegato: - verificherà le offerte formulate nonché la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; - verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine previsto; - procederà ad abilitare i partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione dell'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 della presentazione di un'unica offerta segreta in aumento con modalità asincrona; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e avrà una durata di 15 minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui riporterà il prezzo massimo per il quale intende conseguire l'aggiudicazione dell'immobile; al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati al giudice, che, di seguito, provvederà a dichiarare l'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante accredito sul conto acceso presso la "Banca di Credito Popolare – Filiale di Scafati con IBAN IT29P0514276490CC1356063816, specificando nella causale "Tribunale di Nocera Inferiore – Procedimento espropriativo n. 89/2020 R.G.E. – versamento differenza prezzo di aggiudicazione";
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile, ex art. 585, comma 3, c.p.c., le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le suindicate modalità;
- l'aggiudicatario, entro il suddetto termine di centoventi giorni, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., dovrà produrre aggiornati certificati catastali ed aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e alle trascrizioni effettuate sull'immobile;
- il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente esperimento di gara, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c.;

Ha stabilito, altresì, che la vendita avviene alle seguenti condizioni:

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dal consulente tecnico d'ufficio nella relazione peritale, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - 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;

La relazione redatta dal C.T.U. è pubblicata sul sito internet www.garavirtuale.it.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, previo appuntamento, presso lo studio del Professionista delegato sito in Salerno alla via Costanzella Calenda, civ. 10, da lunedì al venerdì dalle ore 12:00 alle ore 17:00.

Salerno, lì 27 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Luana Filomena Giammetta