

STUDIO LEGALE
AVV. MARILENA MARRAZZO
VIA CORALLO P.CO EDIL CORALLO N. 47 – 84016 PAGANI (SA)
FAX 081.3446674 – CELL. 333.3916146;
PEC: m.marrazzo@avvocatinocera-pec.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Procedura esecutiva immobiliare n. 176/2015 R.G.E.

L'avv. Marilena Marrazzo, con studio in Pagani alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Troisi del 19/04/2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. **176/2015 R.G.E.**, nonché con provvedimento del G.E. Dott. ssa Maria Troisi del 22.12.2025, atteso che con il suddetto provvedimento il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Troisi ha stabilito ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015 la vendita senza incanto del compendio pignorato non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene/ dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591- bis c.p.c. e sussistono, altresì, i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32;

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **15 Aprile 2026, alle ore 11,00**, procederà alla **vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto tramite la piattaforma www.garavirtuale.it** dell' immobile di seguito descritto 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, secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà

Villetta a schiera con annesso giardino pertinenziale ubicata in Nocera Inferiore alla Via Sant'Anna n. 13.

Censiti nel N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore:

- Villetta a schiera riportata nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 1, via Salita S. Anna n. 13 – piano S1- T- 1-2, categoria A7, classe 1, Consistenza vani 9, rendita catastale euro 1.580,36;
- Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, riportata nel catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 2 via Salita S. Anna, n. 13 Nocera Inferiore (SA), piano T, categoria F/1 area urbana, mq 350.

Trattasi di una villetta a schiera con annesso giardino pertinenziale facente parte di un parco condominiale. La villetta è l'ultima di un fabbricato costituito da villette a schiera a cui si accede da cancello comune di ingresso carrabile e comune viale. L'accesso all'immobile avviene da cancello in ferro pedonale e cancello carrabile e da garage. La villetta a schiera è costituita da:

-Piano Seminterrato – Garage/ tavernetta: di complessivi circa mq 67,27, da stato attuale rilevato, una parete con porta di collegamento separa un ambiente adibito a tavernetta dal garage. La zona tavernetta ha la scala di collegamento al piano terra nella zona disimpegno / cucina/bagno e una porta d'uscita diretta sul giardino retrostante, attraverso piccola scala esterna protetta da tettoia in ferro e copertura in tegole.

L'ambiente garage, collega l'esterno con rampa, porta vetrata e saracinesca in ferro, vi è anche un ripostiglio ed un locale wc;

-Piano Terra/Rialzato: di complessivi circa mq 66,32 interni, terrazzo con tettoia di copertura in legno di mq 29,30, giardino/area pavimentata mq 350,00. Da stato attuale rilevato è costituito da ingresso collegato direttamente con il salone e con rampa di scala in marmo, aperta per l'accesso al piano primo e secondo.

La zona cucina è collegata al salone da porta con due ante a scrigno in legno e vetro. Da piccolo disimpegno situato in zona cucina vi è la scala di collegamento con il piano seminterrato ed il bagno.

Il piano terra/ rialzato è collegato con l'area pertinenziale esterna: tettoia in legno a copertura di zona terrazzata con rampa di gradini per ingresso al piano rialzato e giardino con area cementata di circa mq 60,00 all'ingresso del cancello carrabile.

-Piano primo: di complessivi circa mq 66,01, da stato attuale rilevato, la scala di accesso in marmo è protetta da una balaustra costituita da toghe in legno chiaro verticali, mentre il disimpegno è pavimentato in parquet del tipo ciliegio e si estende nelle camere da letto. Dal disimpegno si accede alle tre camere da letto ed al bagno.

-Piano secondo/ sottotetto: di circa complessivi mq 61,62 e terrazzo di circa mq 25,46 da stato attuale rilevato, si accede dalla scala in marmo al disimpegno pavimentato in parquet del tipo ciliegio che si

estende in tutti gli ambienti del piano, tranne che nel bagno. Il vano scala è sempre protetto da balaustra in legno con aste verticali.

Sul disimpegno affacciano un grande ambiente al quale si accede da porta a scrigno a due ante in vetro e legno, con balcone collegato al terrazzo e con all'interno un locale destinato a lavanderia con doccia e un locale ripostiglio, vi è un altro ambiente arredato a camera letto ed un locale bagno.

Confini: La villetta a schiera comprensiva di giardino pertinenziale confina con aventi causa da proprietari di altra unità immobiliare per un lato, per altro lato con torrente Cavaiola, per altro lato altra unità immobiliare e per altro lato ancora con villetta a schiera facente parte dello stesso fabbricato, salvo altri.

Detenzione del bene: l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla figlia.

Difformità:

L'esperto rileva che in occasione dei sopralluoghi effettuati, è stato effettuato rilievo metrico degli immobili pignorati che confrontato con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio è stata accertata la conformità tra la pianta attuale e quella catastale.

Regolarità edilizia ed urbanistica:

L'esperto rileva che l'edificio di cui è parte la villetta a schiera, ricade nell'ambito di zona omogenea "B2 – *Aggregati edificati recenti consolidati*" del P.U.C. vigenti nel Comune di Nocera Inferiore (art. 16), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28/07/2016, e divenuto efficace con avviso pubblicato sul BURC n. 52 dell' 1/08/2016. Altresì ricade in fascia di mt 150 del corso d'acqua (Alveo Comune) è sottoposto al vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2073 del 29/01/1982 e successive varianti n. 18606 del 10/09/1982 e n. 31867 del 06/12/1983;
- Abitabilità rilasciata il 05/07/1985 prot. 17445;
- Concessione in Sanatoria del 02/10/2001, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85;
- D.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 19/2001 del 27/07/2006 ed integrazione dell'11/09/2006 prot. n. 31668. L'esperto riferisce che dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'ufficio tecnico del Comune di Nocera Inferiore è stata accertata la non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi rilasciati Concessione Edilizia n. 31867 del 06/12/1983 e D.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 19/2001 del 27/07/2006 ed integrazione dell'11/09/2006 prot. n. 31668. Il CTU rileva che in data 09/03/2020 prot. 14584 in ordine alla relazione tecnica prot. n. 3390 del 17/01/2020 – lavori edili in difformità alla D.I.A. in sanatoria prot. n. 27684 del 27/07/2006, il Dirigente del settore Territorio e Ambiente del Comune di Nocera Inferiore emetteva "Ingiunzione di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi" entro e non oltre i 90 giorni ovvero dalla data di dissequestro delle stesse con avviso ai sensi dell'art. 27 e 31 del DPR 380/2001; rileva altresì che il

27/10/2020 il Comune effettuava verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione dei lavori edili abusivi.

L'esperto riferisce, altresì, che con relazione del 03/11/2020, prot. 56768 veniva effettuato ulteriore sopralluogo del Comune presso la villetta a schiera e venivano accertati ulteriori abusi edilizi e veniva emessa "ingiunzione di demolizione" n. 3 del 03/02/2021 prot. n. 6732 con avviso ai sensi dell'art. 27 e 31 del DPR 380/2001.

Che successivamente alla perizia del CTU, in data 18/05/2023 il Comune effettuava verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione dei lavori edili abusivi di cui alla relazione tecnica prot. n. 56768 del 03.11.2020.

In data 18/07/2024 il Comune di Nocera Inferiore ha emesso Ordinanza dirigenziale n. 25 di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ex art. 31 DPR 380/2001 per opere abusive eseguite alla via S. Anna n. 13. Proprietà del debitore esecutato – Identificativo catastale: foglio 18, particella 6790 sub 1.

Il CTU nella relazione esplicativa depositata in data 14.09.2024 specifica che, " con provvedimento del Comune di Nocera Inferiore, ordinanza dirigenziale n. 25 del 18.07.2024, è stata disposta l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, ex art. 31 DPR 380/2001, per opere abusive eseguite alla via S. Anna n. 13, dell'immobile di proprietà della debitrice, in catasto foglio 18 particella 6790 sub 1; che a seguito degli accertamenti effettuati, il perito rileva che la particella 6790 sub 1, oggetto di pignoramento risulta attualmente intestata al Comune di Nocera Inferiore a seguito di trascrizione, avvenuta in data 07.08.2024 di atto amministrativo di acquisizione del 18.07.2024; e specifica altresì, che la particella 6790 sub 2 fol. 18, sempre oggetto di pignoramento, è la medesima corte esclusiva pertinenziale – giardino inclusa nella consistenza immobiliare di cui alla particella 6790 sub 1 oggetto di acquisizione da parte dell'Ente comunale, conclude, pertanto, che l'intera consistenza pignorata risulta allo stato nella proprietà del Comune di Nocera Inferiore a seguito del Provvedimento amministrativo trascritto in data 07.08.2024 n. 28555.1/2024, Reparto PI di Salerno".

Ogni altra informazione più dettagliata potrà essere assunta dalla perizia di stima e dalla relazione esplicativa redatte dal CTU Arch. Anna Napoli, di cui gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata e attenta visione e che sarà pubblicata sul sito internet www.asteanunci.it nonché sul portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'esperto riferisce che in data 03/10/2012 è stata trascritta domanda giudiziale – accertamento simulazione atto "contratto di compravendita del 28/11/2005 relativo al bene oggetto di pignoramento distinto nel Comune di Nocera inferiore al foglio 18, particella 6790, categoria A/7, classe 1, vani 9 r.c.

euro 1580,36" dal sig. omissis il quale chiedeva di essere dichiarato, in rivendica, unico ed effettivo proprietario dell'immobile.

Si precisa in merito a tale domanda giudiziale, che a seguito di ulteriori accertamenti effettuati dal custode risulta che la causa civile avente ad oggetto la declaratoria di simulazione dell'atto di compravendita dell'immobile proposta dal sig. omissis contro il debitore esecutato si è conclusa con sentenza di rigetto passata in giudicato. Pertanto, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode risulta che il debitore esecutato è esclusivo proprietario della quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni.

Il CTU ha evidenziato altresì, che a seguito degli accertamenti effettuati è emerso sequestro penale inerente l'immobile pignorato. *Testualmente.....A seguito di sopralluogo effettuato da Ufficio Tecnico comunale e conseguente relazione tecnica Prot. n. 3390 del 17/01/2020 veniva accertato che presso l'immobile individuato nel N.C.E.U. al foglio 18 particella 6790 erano stati effettuati lavori edili in difformità alla D.I.A. in sanatoria Prot. n. 27684 del 27/07/2006 e pertanto nei successivi 15 giorni al sopralluogo veniva trasmessa la violazione urbanistica ai sensi dell'art. 44 del DPR 380/2001 al Procuratore della Repubblica di Nocera Inferiore e disposto sequestro senza sigilli".*

Si precisa in relazione all'indicato sequestro penale che, dalle risultanze emerse a seguito di ulteriori accertamenti effettuati dal custode, nel Procedimento n./..... è stato emesso in data 20/05/2020 Decreto di dissequestro dei beni e restituzione di cose sequestrate e il GIP in data 09/06/2020 ha disposto l'archiviazione del procedimento per prescrizione.

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in euro 406.550,00 (quattrocentoseimilacinquecentocinquanta/00 euro), oltre Iva se dovuta, per il lotto unico.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad **euro 304.912,50** (trecentoquattromilanovecentododici/50 euro) **per il lotto unico.**

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto Arch. Anna Napoli nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nell'ordinanza di vendita nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

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

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: la Società **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. Marilena Marrazzo, già custode giudiziario.**

2. OFFERTA

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 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 telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;** una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, e se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi, - in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente – compreso il codice fiscale – ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione; (*nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*), recapito telefonico, copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (*es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società*), in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia conforme;
- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) l'indicazione del referente della procedura;
- 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 8) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione**;
- 9) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 11) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa quello di cui all'art. 12, comma 5 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;
- 14) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 15) la documentazione attestante il versamento, (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione pari al 10 per cento del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

16) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita;

17) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

18) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;

19) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 oppure in alternativa

sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 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 ed i relativi documenti allegati devono 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 sul sito internet pst.giustizia (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita m.marrazzo@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;

L'offerta di acquisto, unitamente agli allegati dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno 14 APRILE 2026.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

3. Cauzione

L'offerente dovrà versare, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 176/2015 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore avente il seguente IBAN: IT 05 M 01030 76271 000002139134 acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Filiale di Nocera Inferiore, con la causale "Versamento cauzione".

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con la causale "**Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva Immobiliare n. 176/2015 R.G.E. Versamento cauzione**", dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune

informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. **Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente non aggiudicatario.

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

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 176/2015, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La sottoscritta Professionista delegato **procederà il giorno 15 APRILE 2026 alle ore 11,00** all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il sottoscritto professionista delegato

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile: **a)** se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; **b)** se l'offerta è inferiore al "valore d'asta /prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che in primo luogo il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di più offerte valide, si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti 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.;

In particolare: **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

La gara avrà la seguente durata:

- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- La gara 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;

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata dal professionista; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

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

- 1) Maggior importo del prezzo offerto;
- 2) A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 3) A parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4) A parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dalla aggiudicazione. Termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- 1) Bonifico bancario** sul conto corrente n. 21391,34 intestato alla Procedura Esecutiva n. 176/2015 RGE Tribunale di Nocera Inferiore **IBAN: IT 05 M 01030 76271 000002139134** acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena filiale di Nocera Inferiore con la seguente causale **"Tribunale di Nocera Inferiore Procedura esecutiva N. R.G.E. 176/2015 – Saldo prezzo"**, (si precisa che ai fini della verifica della tempestività dl versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) **oppure:**
- 2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile** intestato al " Tribunale di Nocera Inferiore Procedura esecutiva n. 176/2015 R.G.E.".

In conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dall'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

1)l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme);

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare 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 pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.

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.

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.

In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice delegante.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Il Custode Giudiziario risulta essere l'avv. Marilena Marrazzo con studio professionale in Pagani alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, tel. e fax 081/3446674, mobile 333.3916146, email: avv.marilenamarrazzo@libero.it

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 c.p.c. e segg. del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice

dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Pubblicità e Visite

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine sarà pubblicato, a cura della società Edicom Finance S.r.l., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari sul sito internet www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima e agli allegati fotografici e planimetrici e all'ordinanza di delega del G.E.

-pubblicazione sui siti internet www.idealista.it www.casa.it, www.bakeca.it, - almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

Ciascun interessato, previo appuntamento con il professionista delegato (avv. Marilena Marrazzo con studio in Pagani alla via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, tel. e fax 081/3446674 mobile 333.3916146 email: avv.marilenamarrazzo@libero.it PEC: m.marrazzo@avvocatinocera-pec.it **da formularsi esclusivamente** a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene.

Pagani, lì 15/01/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marilena Marrazzo

