

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sez. Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Troisi

Procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 118/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona con unico rilancio segreto

Il professionista delegato, avv. Ciro Gallo, con studio in Pompei (NA) alla Via Aldo Moro n.7, - visto il provvedimento di nomina quale delegato alle operazioni di vendita del surriferito professionista reso dal G.E. dott.ssa Maria Troisi in data 04/11/2024 e pubblicato in data 16/11/2024; - tenuto conto del provvedimento reso dal G.E. in data 05.01.2026 e pubblicato in data 12.01.2026; - visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015 ed esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Arch. Maria Grazia Agovino e sua integrazione entrambe depositate presso la competente Cancelleria, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

che in data **26/05/2026 alle ore 15:30** avrà luogo, mediante la piattaforma www.garavirtuale.it - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n.32 – la **VENDITA TELEMATICA senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, con unico rilancio segreto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1: Piena proprietà di locale commerciale destinato a ristorante – pizzeria con annessi servizi ubicato in Cava de' Tirreni (SA) Via XXIV maggio 43-45, piano terra, superficie mq. 77,04, confinante con proprietà **██████████**, con scala condominiale e con Via XXIV Maggio.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al fol. 24 p.lla 587 sub 3 cat. C/1 cl. 6 consistenza mq 65 sup. catastale mq.73.

Prezzo base € 258.619,00 (euro duecentocinquantottoseicentodiciannove/00 euro)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 193.964,25 (centonovantatremilanovecentosessantaquattro/25 euro).

LOTTO 2: Piena proprietà di locale commerciale destinato a cucina – pizzeria con annessi servizi, spogliatoio e bagno, ubicato in Cava de' Tirreni Via XXIV Maggio civico 39 piano terra; consistenza mq. 41,00, confinante per due lati con proprietà **██████████**, con proprietà **██████████** e con Viale condominiale.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al Foglio 24, p.lla 587, sub 5.

PREZZO BASE: € 118.613,05 (centodiciottomilaseicentotredici/05 euro)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 88.959,78
(ottantottomilanovecentocinquantanove/78 euro)

LOTTO 3: - Piena proprietà di unità immobiliare destinata a Studio professionale dentistico, ubicato in Cava de' Tirreni Via XXIV maggio civico 39 piano terra; consistenza vani 5,5; confinante con androne Scala A, con proprietà ******* e con proprietà *****.**

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al Foglio 24, p.lla 587, sub 62.

PREZZO BASE: € 234.719,80 (euroduecentotrentaquattrosettacentodiciannoveeottanta)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 176.039,85 (centosettantaseimilaetrentanove/85 euro)

Nello specifico, i beni posti all'asta sono ubicati nel Comune di Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV maggio civico 39-43-45 in zona prossima al centro città.

I locali commerciali, categoria C1 catastale, sono adibiti a cucina e ristorante/pizzeria con sala per il consumo sul posto (sub 3- 5), il cui ingresso principale è prospiciente via XXIV maggio. Essi sono costituiti da un primo ambiente, con ingresso diretto dall'esterno, destinato a ristorante – pizzeria con sala interna prospiciente lo spazio porticato antistante l'immobile di cui è parte. **Il locale individuato con il numero di sub 3 risulta fuso, solo materialmente, con il locale sub 4 (non oggetto di pignoramento) attraverso SCIA prot. n. 21578 del 12/04/2016, e costituisce con esso un'ambiente unico con servizio igienico e spogliatoio per gli addetti ai lavori.** Il proprietario del sub.4 con atto di assenso ha autorizzato i lavori di cui alla SCIA innanzi menzionata. Il locale sub 5, destinato a cucina, ha accesso autonomo dal civico 39 del viale condominiale interno alla Via XXIV maggio, ma nel caso particolare la porta che apre su di esso risulta di servizio giacché, data la sua destinazione a cucina/laboratorio, esso è comunicante con la sala interna del ristorante/pizzeria. Come leggibile in planimetria la separazione tra i due locali è stata realizzata in corrispondenza dei pilastri lungo la linea tratteggiata al fine di ottenere una sala unica alla quale risulta accorpato anche il sub 5, vale a dire la cucina. Lo stato conservativo è ottimo, buona è la qualità dei materiali utilizzati; la pavimentazione è in lastre di grès di colore grigio, il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica colorata, le porte interne di design. L'intera sala è controsoffittata con faretti e luci ad incasso, la tinteggiatura in pittura lavabile di buona qualità. Vi è un impianto di climatizzazione a soffitto. L'ambiente laboratorio/cucina, a giorno, è rifinito lungo tutte le pareti con piastrelle smaltate e tutte le attrezzature sono in acciaio.

Il bene immobile individuato con il sub 62 è adibito a studio professionale, nello specifico a studio medico odontoiatrico. L'interno si compone di: ingresso –sala d'attesa –disimpegno – riunito – laboratorio- ufficio –bagno e ripostiglio. Dalla documentazione fotografica appare evidente il divario tra gli ambienti preesistenti e quelli creati successivamente con pratica edilizia DIA prot. 51559 del 28/08/2009 per quanto concerne, in particolare, le opere di finitura interna come porte, rivestimenti, tinteggiatura ecc. La pavimentazione, in prevalenza in marmette di graniglia e marmettoni, è tipica degli anni '70 così come risalenti alla stessa epoca sono le porte interne in legno e vetro e gli infissi in alluminio. La sala d'attesa presenta invece un pavimento in ceramica smaltata sempre anni'70. Le opere successive si evidenziano parte nella pavimentazione e nel rivestimento dei bagni, parte nelle porte

interne, in laminato di legno, di stampo prettamente contemporaneo. È presente un impianto di condizionamento. Lo stato conservativo è buono e non vi sono interventi di manutenzione urgenti da farsi. Ad esso si accede dal portone d'ingresso al Palazzo posto lungo il Viale condominiale, con area di parcheggio scoperta riservata ai condomini.

I sub 3 e 5 sono stati accorpati al sub 4, altra proprietà, ai fini dell'attività che in essi si svolge, ma correttamente identificati. Il sub 62 deriva anch'esso dalla fusione dei sub 9 e 60 assentita con variazione del 28/07/2009 pratica n. SA0365671 in atti dal 28/07/2009 - fusione con cambio di destinazione (n. 38266.1/2009).

La proprietà dei beni considerati appartiene al sig. [REDACTED]***** giusto atto pubblico Notarile di Divisione del Notaio Cammarano Pasquale del 12 aprile 2006 rep.n. 77738 trascritto presso l'ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Salerno il 2 maggio 2006 n. reg.gen.23454 e n. reg. part. 14249.

Circa lo stato di possesso si dà atto che gli immobili risultano occupati in virtù di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, ovvero:

- gli immobili di cui ai lotti nr.1 e nr.2 sono occupati in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno in data 5 aprile 2016 al n. 2724 con decorrenza dal 4 aprile 2016 al 3 aprile 2022, rinnovatosi tacitamente per ulteriori anni sei, con canone di locazione di euro 1.200,00 mensile;
- l'immobile di cui al lotto n.3 è occupato in virtù di contratto registrato in data 17 aprile 2018 al n. 003481 –serie 3T con decorrenza dal 4 aprile 2018 al 3 aprile 2024, rinnovatosi tacitamente per ulteriori anni sei, con canone di locazione di euro 1.100,00 mensile.

Tutti i beni in perizia sono parte del fabbricato condominiale denominato "Palazzo [REDACTED]*****" edificato a metà degli anni sessanta con struttura in cemento armato e solai latero-cementizi, il quale si compone di piano terra con locali commerciali e cinque piani sovrastanti a destinazione residenziale. Tale fabbricato è stato edificato negli anni '60 con C.E. n. 434/68 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cava de' Tirreni in data 24 giugno 1968.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica si dà atto che:

a) I locali negozio, sub 3 e sub 5, risultano tutti accorpati, in seguito alla SCIA prot.n.21578 del 12 aprile 2016, al sub 4 (di altra proprietà), al fine di ottenere un locale unico da destinarsi a ristorante –pizzeria con cucina ed annessi servizi.

b) L'unità immobiliare sub 62, risultante dalla fusione del sub 9 cat.C1 e del sub 60 (cat. A 2), è destinata a studio professionale in seguito a DIA prot.n. 51559 del 28 agosto 2009, con ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale n. 38266 prot.SA0365671 del 28 luglio 2009. Risulta dichiarazione di fine lavori e Certificato di collaudo finale prot.n.72666 del 30 novembre 2009 e richiesta la certificazione di agibilità con prot.n. 76018 del 15 dicembre 2009. Nonostante risulta presentata variazione catastale la planimetria aggiornata non risulta agli atti. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà presentare un'istanza all'Agenzia del Territorio per "MANCATA EVASIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE n. 38266 prot.SA 0365671 del 28/07/2009".

Il fabbricato a cui i beni appartengono ricade in zona A1 dello strumento urbanistico vigente approvato con delibera del C.P. n.35/99 e rientra in zona D2 del piano di recupero con delibera del C.C. n.76/2003. Non rientra in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 151 del D.lg.vo 490/99. Non sono state effettuate ulteriori opere e/o interventi assoggettati ad autorizzazioni amministrative. Lo stato di fatto del fabbricato edificato

e delle sue parti comuni non è conforme ai titoli abilitativi originari, costituiti dalla L.E. n. 434/68 e successiva Variante n. 21447/68, e tali difformità interessano sono parzialmente gli immobili di cui alla presente procedura. Stando a quanto riportato nella perizia integrativa depositata dall'Arch. Agovino, la documentazione inerente ai titoli abilitativi riguardanti sia i singoli immobili posti in vendita che il fabbricato di cui essi fanno parte è la seguente: L.E. n.434/68 – D.I.A. prot.n.51559/2009 (Richiesta Certificato di Agibilità prot.n. 76018/2009 – Variazione Catastale prot.SA0365671 n. 38266/2009 – Comunicazione fine lavori e collaudo finale prot.n. 72666/2009) – SCIA prot.n. 21578/2016 (Variazione Catastale prot. n. SA0208428/2016) - successiva Variante n.21447/68 e La C.E. in Sanatoria n.5277/2012.

L'esame dei Titoli che legittimano l'edificio di cui i beni in perizia sono parte, ha fatto rilevare delle discordanze tra lo stato di fatto e l'originaria L.E. e Variante. Tuttavia i beni in oggetto risultano invero conformi agli ultimi rispettivi titoli abilitativi e, più precisamente:

- Sub 3-5 SCIA prot.n. 21578/2016 - Variazione Catastale prot. n. SA0208428/2016;
- Sub 62 DIA prot.n.51559/2009 (Richiesta Certificato di Agibilità prot.n. 76018/2009 – Variazione Catastale prot.SA0365671 n. 38266/2009 –Comunicazione fine lavori e collaudo finale prot.n. 72666/2009.

Il CTU, con l'integrazione alla perizia del 12.06.2025, in relazione alla possibile sanatoria degli abusi, ha ritenuto possibile applicare quanto introdotto dall'art. 34-ter del D.L. 69/2024 quale soluzione maggiormente plausibile, rispetto a quella della fiscalizzazione, al fine di ottenere la legittimità degli stessi.

Pertanto, il prezzo base di stima dei lotti è stato quantificato tenuto conto già dei costi da versare ex art.36 bis TU, diritti di segreteria per scia in sanatoria e spese tecnico/amministrative.

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima, integrazioni e suoi allegati, a firma dell'Arch. Maria Grazia Agovino depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) della quale l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

Il professionista delegato dà atto che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione della vendita asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, avv. Ciro Gallo, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma web www.garavirtuale.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it.

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente avv. Ciro Gallo.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

L'offerta deve essere formulata **entro le ore 23:59 del giorno 25/05/2026** ovvero il giorno antecedente a quello della data di vendita.

Ai sensi di cui all'art.571, comma 1, c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto – **esclusivamente in via telematica** – personalmente o a mezzo 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. 5831 comma 1 c.p.c.*) **esclusivamente** compilando il modulo web “*Offerta telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it), secondo le indicazioni riportate nel “*Mannale Utente*” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia. **Il file**, criptato in formato zip.p7m, **contente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta**, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta e della sottoscrizione digitale, **dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro il giorno 25/05/2026 ore 23:59, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.**

Sul punto 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 sul sito internet [pst.giustizia](http://pst.giustizia.it) (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).

L'offerta, in via alternativa ed a pena d'inammissibilità, dovrà:

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

oppure:

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

concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

Tale offerta dovrà contenere:

- a)** le generalità dell'offerente (il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta), con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione - in caso di comunione legale dei beni – delle generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione (con allegazione di copia del documento di identità e del c.f. di quest'ultimo, salvo la facoltà di successivo deposito all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo). Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale. Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta di acquisto. In caso di offerta d'acquisto 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 della procura sottoscritta dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta). Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione); all'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di un'omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva ed allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerta. Nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi della società o dell'ente ed i dati del legale rappresentante con allegazione del certificato camerale aggiornato dal quale emergono i poteri conferiti all'offerente;
- b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del numero e l'anno di R.G.E. della procedura, dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, la descrizione del bene **con l'indicazione del numero del lotto**, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore *ex art. 568 c.p.c.*, ovvero **al prezzo base d'asta, e comunque non inferiore di 1/4 dello stesso**, previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Se l'offerta è inferiore rispetto al 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 d'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- d) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori ai giorni centoventi dall'aggiudicazione, con un aumento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione quali spese di trasferimento ed altri oneri, salvo conguaglio. Si precisa che il termine indicato per il versamento del saldo prezzo (120 gg dall'aggiudicazione) deve intendersi onnicomprensivo, ovvero quale **TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022;**
- e) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- f) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera e);
- g) l'indirizzo della casella della posta elettronica certificata di cui al art.12, co.4, D.D. 26 febbraio 2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art.12, co.5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni previste dal presente regolamento;
- h) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni del presente regolamento;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- l) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- m) documentazione (da allegare) attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

Si dà atto inoltre che:

- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta;**
- l'offerta è irrevocabile,** salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta;
- l'offerta sarà inefficace:** 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre un quarto rispetto al “valore d'asta/prezzo di riferimento” sopra riportato; 3) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura esecutiva secondo le modalità temporali di seguito riportate.

Si informa infine che:

- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 co.1 del DM 32/15, l'offerta potrà essere formulata mediante l'invio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato ciro.gallo@forotorre.it.
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, co.1 del DM 32/15, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta d'accettazione da parte del gestore dei servizi di posta elettronica certificata del mittente e, in tal caso, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Modalità di pagamento della cauzione.

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 118/2022 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Nocera Inferiore con il seguente iban: **IT 93 T 05142 76270 CC1636057346**.

Il bonifico, con causale “*versamento cauzione – Proc. Es. Imm. n. 118/2022 R.G.E. Tribunale di Noc. Inf.*”, dovrà essere disposto in modo tale da consentire **l'accredito entro il giorno precedente la data della vendita** (ovvero entro il 25/05/2026).

Pertanto è da considerarsi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

Si avverte quindi che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte, **il professionista delegato non riscontri che l'accredito** delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **sia pervenuto entro il giorno precedente a quello previsto per la data della vendita, 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 delegato all'offerente con disposizione bancaria che verrà eseguita nel termine di 3 giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

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

Modalità di pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio pagamento bolli digitali, mediante carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato “manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche”.

Gara telematica e aggiudicazione.

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **26/05/2026 alle ore 15:30** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame dell'offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, 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) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- 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 ammesso dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata dal sito internet sopra indicato:

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, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Nel caso di mancata comparizione/connesione, dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art.572, co. 2 e 3 cpc.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offertante; b) se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto delegato può dar luogo alla vendita quanto non vi sia 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. e 589 c.p.c. Nel qual caso il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA CON MODALITÀ ASINCRONA**.

Si procederà all'apertura della gara in conformità ai dettami dell'art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, all'uopo si precisa che: **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente **online un'unica offerta** in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; **ii)** ogni partecipante potrà formulare tale 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 inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito della verifica preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avviso operata da quest'ultimo; 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.

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 professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate.

Le comunicazioni ai partecipanti di aggiudicazione o meno del bene posto all'asta 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, una volta verificata l'eventuale formulazione di rilanci, procederà alle determinazioni sull'aggiudicazione nei termini di seguito indicati.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'esatto ordine indicato – dei seguenti elementi, dando priorità:

- al maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, al maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e della cauzione prestata, al minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di prezzo offerto, cauzione e termine per il versamento del prezzo, al deposito dell'offerta e cioè a quella depositata in un tempo cronologicamente anteriore.

Una volta individuata la migliore offerta, il professionista procederà infine come segue:

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

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

L'aggiudicatario entro il **termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (o entro il termine più breve indicato da quest'ultimo nell'offerta)** dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 118/22 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Nocera Inferiore con il seguente iban: **IT 93 T 05142 76270 CC1636057346**. (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico) oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES. IMM. 118/22**”.

Il mancato versamento del saldo prezzo, nel termine indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

Il termine per il versamento del saldo prezzo di 120 gg è PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI (cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (credитore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo **l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri** che sono a carico dell'aggiudicatario **(su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCP Filiale di Nocera Inferiore oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES. IMM. 118/22"**.

Pubblicità ed informazioni

Così come disposto con l'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita ed un numero congruo di fotografie sul portale del Ministero delle Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché sarà comunicato, nei termini di legge, ai creditori costituiti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete Internet all'indirizzo www.asteannunci.it, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

L'avviso di vendita inoltre sarà reso pubblico sui siti Internet www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it almeno 45 gg prima della data fissata per la vendita con l'inserimento di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valora d'asta e l'offerta minima.

Ulteriori tentativi di vendita

In virtù del principio di "continuità della delega" il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso

inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori tre tentativi di vendita ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di tre ribassi. Per eventuali ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E., con allegazione, contestualmente alla richiesta, del parere positivo del creditore.

Condizioni generali di vendita

Ognuno, 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 al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

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

In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

Precisazioni finali

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è 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. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio di questi, previo appuntamento telefonico al

segueente recapito: 081-8797378; o comunicazione da inviarsi a mezzo PEC: ciro.gallo@forotorre.it - indirizzo email avvcirogallo@gmail.com

Ai sensi di cui all'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del 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. Inoltre si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Pompei lì 07/02/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ciro Gallo