

**Tribunale di Nocera Inferiore**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Avviso di vendita delegata al Professionista**  
**Procedura n. 92/2023**  
**Promossa da: Omissis... in danno di: Omissis**

**L'Avv. Luciano Passero**, con studio in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Nocera Inferiore; delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 24.09.2024, Vista l'ordinanza di delega, esaminata la Relazione di stima a firma Ing. Stefano Sellitti del 18.07.2023;

**AVVISA**

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **15 maggio 2025 ore 16.00** con termine per la presentazione delle offerte entro il giorno **14 maggio 2025 ore 16.00**, si svolgerà il tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con unico rilancio segreto" ai sensi dell'art 24 DM 32/2015, degli immobili di seguito descritti e secondo le modalità di cui in prosieguo

**DESCRIZIONE DEI COMPENDI**

**LOTTO UNICO**

**avente ad oggetto i LOTTI N. 3 e 4 di cui alla perizia di stima e precisamente:**

**3.1** piena proprietà di un intero fabbricato al grezzo, in corso di costruzione, sito nel Comune di Mercato San Severino (SA), alla via Corticelle snc, località "Monticelli di Sopra", composto da piano terra, primo piano, secondo piano, piano sottotetto e locale garage al piano S1, oltre corte esterna su tutti i lati. L'accesso al bene avviene tramite una stradina di montagna, anch'essa di proprietà esclusiva del debitore esecutato, che si collega alla stradina che raggiunge la via pubblica attraversando fondi limitrofi dove è costituita una servitù prediale.

Esso è identificato nel catasto fabbricati al foglio 19, del Comune di Mercato San Severino (SA), p.lla 651 sub.1, piano T, area urbana, p.lla 651 sub. 2, piano T-1-2, cat. F/3 e p.lla 651 sub. 3, piano S1, cat. F/3, oltre corte esterna di mq 1.883,00.

**3.2** piena proprietà di un terreno agricolo in Mercato San Severino (SA), alla via Corticelle, riportato in catasto terreni del Comune di Mercato San Severino (SA), al foglio 19, p.lla 646 di mq 2918, vigneto di classe 1, RD Euro 58,77; RA Euro 30,89 e p.lla 649 di mq 504, qualità Vigneto, di classe 1, mq 504, RD Euro 10,15, RA Euro 5,34;

**4.** piena proprietà di un terreno sito in Mercato San Severino (SA), in località Spiano (Bosco Ceduo) di mq 7.725, riportato in catasto terreni al foglio 27, p.lla n. 1, mq 7275, bosco ceduo di classe 2, RD Euro 20,66; RA Euro 3,01;

**-IL PREZZO BASE, PARI A QUELLO DI STIMA, RIDOTTO PER LA PRIMA VOLTA DI ¼ E' STABILITO IN: Euro 194.925,00;**

**-CIASCUN INTERESSATO PUO' PRESENTARE, UN'OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO MINORE DEL PREZZO BASE INDICATO, PURCHE' IN MISURA NON ECCELENDE UN ¼ DELLO STESSO, E QUINDI NON INFERIORE AD: Euro 146.193,75;**

beni meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Ing. Stefano Sellitti.

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato avvisa che è stato nominato

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** la società **ASTALEGALE.net S.p.A.;**
- **il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);**

**OFFERTA:**

- 1) Ciascun offerente, 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, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dal sito <https://www.astetelematiche.it> nella relativa area dedicata al procedimento (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge, con modalità telematica([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it))
- 2) **Detta dichiarazione, dovrà contenere**

- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione, ; 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, lettera f, cod. civ. la dichiarazione, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.];
  - (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della stessa;
  - (c) il numero o altro dato identificativo del lotto, e la descrizione del bene;
  - (d) l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - (e) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - (f) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - (g) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
  - (h) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera g;
  - (i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 3) detta dichiarazione deve altresì contenere: (l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; (n) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; o) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 4) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
- 5) all'offerta debbono essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato,

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) 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; e) 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

-E' inoltre previsto, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

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

b) 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: 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);

6) l'offerta ed i relativi documenti allegati debbono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.it](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);

7) 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 mail - PEC del professionista delegato;

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.

8) L'importo della cauzione (nella misura del 10 % della somma offerta dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; Il bonifico sarà effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine fissato per la presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la

delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente

- 9) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta
- 10) L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente acceso presso BCP Banca di Credito Popolare IBAN: IT97E0514276270CC1636054422 intestato a "Tribunale Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva R.G.E. 92/2023 - 4) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente ut sopra indicato entro il giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.
- 11) 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 dal custode o dal professionista delegato sua autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;
- 12) In ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- 13) E' possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Nocera Inferiore è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

## MODALITA' DI VENDITA/GARA

- 14) Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha 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) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- 15) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.. Al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; Allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.
- 16) La differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), comprensivo di IVA se dovuta, dovrà essere versata dall'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente ove è stata versata la cauzione per partecipare alla gara telematica, oppure a mezzo consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 92/2023 RGE.
- 17) L'aggiudicatario, sul quale ricadono le spese ed i compensi per il trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), nonché le spese ed i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, **unitamente al**

**saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, a suo carico, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero.**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art 560 cpc, come modificato dalla l. 8/2020, entro 30 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 all'art 605 e seguenti

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento diretto alla banca mutuante della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41- co.4- del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nei limiti di credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura del venti per cento.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

A tal riguardo si precisa che, pur non avendo il suindicato termine natura perentoria, l'assolvimento dell'obbligo di rendere la citata dichiarazione costituisce una condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento (cfr. art. 586 co. 1 c.p.c.). Il mancato versamento del saldo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

- 17) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima depositata, di cui l'interessato è onerato prendere visione, oltre successive integrazioni, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alle difformità esistenti e/o modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernente la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e 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 o 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.

18) **Conformità urbanistica ed edilizia:** Come è dato rilevare dalla perizia in atti,

“**LOTTO 3**”: dal raffronto dello stato attuale rinvenuto dal CTU con gli elaborati grafici della concessione in sanatoria n. 12/D della Legge 47/85, rilasciata al debitore esecutato in data 30.09.2002, non risulta alcuna difformità rispetto a quanto assentito, fatta eccezione di piccole difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, non rilevanti ai fini urbanistici. Inoltre si segnala che il piano terra indicato nei grafici della CE risulta a circa 1,50 m dal piano di campagna.

“**LOTTO 3 e 4**”, risultano liberi.

19) **Pubblicità:** Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della data fissata per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche. Dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) è data pubblicità su rete internet all'indirizzo [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

20) Ulteriori informazioni sulla vendita potranno essere acquisite, previo appuntamento al numero 3936381631, presso lo studio del professionista delegato Avv. Luciano Passero, sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, (pec: [l.pasero@avvocatinocera-pec.it](mailto:l.pasero@avvocatinocera-pec.it); tel. 081-18633068), che provvederà anche, in qualità di custode, ad accompagnare gli interessati a visitare gli immobili, (la richiesta deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

**Lo scrivente delegato alle vendite per quanto sopra, invita tutti gli offerenti alla consultazione della relazione di stima immobiliare del 18.07.2023 e i relativi allegati, a firma dell'Ing. Stefano Sellitti -consultabili sul sito internet [www.astalegalenet.it](http://www.astalegalenet.it), depositate presso la cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore- ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, irregolarità, che sono espressamente ricavabili e che qui abbiansi integralmente riportate e trascritte e che si invita a leggere. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. L'aggiudicatario o gli aggiudicatari, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà/potranno eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.**

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Luciano Passero