

**ANNARITA MARRAZZO**

avvocato

## **TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

### **AVVISO DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA**

nella Procedura Esecutiva immobiliare rubricata al n° 76/2024

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Annarita Marrazzo, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale Velleca resa in data 28/05/2025 nella procedura esecutiva immobiliare 76/2024 R.G.E,

#### **RENDE NOTO**

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 14/07/2026 alle ore 09.00**, presso lo studio in Pagani, alla via trav. Criscuolo snc, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità della vendita telematica tramite il gestore della vendita telematica "Aste giudiziarie in linea Spa" con portale al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) degli immobili di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n° 32

\*\*\*

#### **Descrizione dell'immobile**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione su quattro livelli sita nel Comune di Castel San Giorgio (SA) con accesso da ingresso comune al civ. 30 di Via Trieste e distinta nel catasto fabbricati del Comune di Castel San Giorgio, identificata catastalmente al foglio 8 - particella 2080 - sub 04 - cat. A/02 – € cl. 6 – vani 10,5 – rendita catastale 1.165,90 €. Il bene è meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, ing. Domenico Sarno

**Prezzo base:** euro 143.250,00 (centoquarantatremiladuecentocinquanta/00)

**Offerta minima:** euro 107.437,50 (centosettemilaquattrocentotrentasette/50).

\*\*\*

1. Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti). Nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

2. Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire il giorno precedente all'esperimento di vendita mediante invio all'indirizzo pec del ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedendo come descritto nel "Manuale utente".

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; di ciò l'offerente dovrà tener conto ai fini della tempestività dell'offerta.

L'offerta può essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sottoscritta con firma digitale dell'offerente mediante casella di posta elettronica certificata priva di tale requisito.

In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nella forma dell'atto pubblico e della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta);
  - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento d'identità; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - la descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base a pena di esclusione;
  - il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
  - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
  - l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
  - la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **a tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile".**
- Il VERSAMENTO DELLA CAUZIONE dovrà avvenire alle seguenti coordinate bancarie IT 76 B 05142 76270 CC1636061427, riportando i seguenti dati:**
- **INTESTAZIONE:** TRIBUNALE NOCERA INFERIORE PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 76/2024 VENDITA;
  - **CAUSALE:** Procedura Esecutiva Immobiliare n.76/2024. Versamento cauzione Tribunale di Nocera Inferiore;
  - il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

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

3. Condizioni dei quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inseriti nella sezione degli allegati. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori delle vendite telematiche i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti Internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti Internet ove eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Ricorrendo tali condizioni le offerte sono formulate mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è scritta la procedura, indicato degli avvisi di vendita di cui al periodo precedentemente e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente all'inizio dell'operazione di vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore tenuto a permettere la partecipazione all'operazione di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

4. L'offerta è irrevocabile. Non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestatario del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica. In mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad un altro offerente.

#### **5. L'offerta è inefficace:**

- 1) se perviene oltre il termine 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 **IT 76 B 05142 76270 CC1636061427 intestato a Tribunale Nocera Inferiore Procedura Esecutiva R.g.e. 76/2024 con causale “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2024 R.G. Tribunale di Nocera Inferiore”**, acceso presso Banca di credito popolare, filiale di Nocera Inferiore, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica).

#### **Riepilogo dati per il versamento della cauzione.**

- **INTESTAZIONE:** TRIBUNALE NOCERA INFERIORE PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 76/2024;
- **CAUSALE:** Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2024. Versamento cauzione. Tribunale di Nocera Inferiore;
- **COORDINATE BANCARIE,** **IT 76 B 05142 76270 CC1636061427.**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte accedendo alla stessa e con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'operazione di vendita telematica. Difatti, il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore a mezzo sms a recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta. Nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella di posta elettronica certificata indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione all'operazione di vendita.

7. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal GE la stessa sarà senz'altro accolta

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito con ordinanza dal GE, in misura non superiore a un quarto la stessa sarà accolta solo ove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con

una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 c pc; qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso di offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

La **GARA TRA GLI OFFERENTI** avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

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 inizio nel momento in cui il professionista abbia 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.

**PRECISAZIONI: 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 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

**8.** Se sono state presentate istanze di assegnazione ex 588 codice di procedura civile ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'articolo 573 comma 3 c.p.c.) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma all'assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'articolo 573 comma 1 cpc, è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanza di assegnazione ex articolo 588 cpc.

**9.** L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate e inefficace.

**10.** Il **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO** dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario con le seguenti modalità.

- **INTESTAZIONE:** TRIBUNALE NOCERA INFERIORE PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 76/2024;
- **CAUSALE:** Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2024. Versamento cauzione. Tribunale di Nocera Inferiore;
- **COORDINATE BANCARIE, IT 76 B 05142 76270 CC1636061427.**

Il versamento dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione. Ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il **VERSAMENTO DELLE SOMME CORRISPONDENTI AGLI ONERI FISCALI E ALLE SPESE DI TRASFERIMENTO** (registrazione, trascrizione, voltura catastale), mediante bonifico bancario intestato a Tribunale Nocera Inferiore procedura Esecutiva Rge 76/2024 alle seguenti **coordinate IT 61 C 05142 76270 CC1636061428** nella misura del 15%.

**11.** L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al

professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

**12.** Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

**13.** In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**14.** La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

**15.** Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

**16.** 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 di stima, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

**16.** La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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.

**17.** Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste giudiziarie, gli ulteriori seguenti adempimenti:

- inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;
- pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima
- invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti. Si precisa che la richiesta di visita dovrà formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile".

Pagani, 3 maggio 2026

Il Professionista Delegato  
avv. Annarita Marrazzo