

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Avviso di vendita

Procedura nr. 156/2009 R.G.E.

Promossa da:

Ifis NPL Investing S.p.a.

contro

omissis

Il Professionista delegato avv. Giuseppina Gambardella, con studio sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via F. Lanzara n. 33, delegato *ex art.* 591 bis del codice di procedura civile:

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Luigi Bobbio del 25.01.2023 con cui, ha autorizzato l'esperimento delle operazioni di vendita, stabilendo, "che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli **artt. 571, 572, 573, e 574 c.p.c., con delega delle operazioni ex art. 591 bis cpc in modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui agli art. 161 ter disp. Att. Cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32;**"
- Vista altresì l'ordinanza/provvedimento del G.E. Dott.ssa Maria Troisi del 13.03.2026, con cui, alla luce della nuova relazione di stima depositata in data 29.09.2025, è stato autorizzato il professionista delegato ad eseguire nuova vendita in base al valore dell'immobile indicato nella predetta perizia;
- Letta la relazione dell'esperto Architetto Paola Della Monica regolarmente depositata;

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **28.07.2026** alle ore **11:30** procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** - tramite piattaforma www.astetelematiche.it - dell'immobile di seguito descritto e quindi all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., precisando che, nell'eventualità di presentazione di più di una offerta, egli farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà dell'intero

Unità immobiliare, a destinazione abitativa riportata al Catasto Fabbricati del Comune di San Valentino Torio (SA), al N.C.E.U. al foglio 07, p.lla 215, sub 4, piano T1 Cat. A/4, classe 2, vani 5. L'immobile, situato nel centro storico del Comune di San Valentino Torio alla Via II Portelle n.7, 9, 11, Il bene fa parte di un antico fabbricato in muratura portante ed è costituito da un'unità immobiliare articolata su due livelli, piano terra e piano primo, tra loro comunicanti mediante scala esterna scoperta. Secondo quanto rilevato dal CTU, il piano terra è composto da camera 1 con wc, camera 2 e bagno; detti vani risultano ingombri di oggetti di vario tipo e non utilizzati a fini abitativi. Il piano primo è composto da camera 1, camera 2, cucina e bagno. La superficie netta complessiva è pari a mq 83,80; la superficie lorda complessiva è pari a mq 109,30, come da relazione tecnica in atti. Il CTU ha rilevato che l'immobile è inserito in un contesto edilizio di antica formazione, caratterizzato da fabbricati addossati tra loro, con ridotta esposizione luminosa e difficoltà di parcheggio nelle immediate vicinanze. Internamente il bene presenta opere di manutenzione ordinaria, in particolare al piano terra, nonché interventi di completamento del vano

bagno e degli impianti; esternamente, invece, le condizioni manutentive risultano peggiorate rispetto alla precedente stima, con finiture deteriorate, distacchi di pitturazione e fenomeni condensativi. Quanto all'agibilità/abitabilità, si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti e alla documentazione tecnico-amministrativa ivi richiamata.

Stato: Occupato

PREZZO BASE D'ASTA 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00) oltre I.V.A. se dovuta.

OFFERTA MINIMA euro 37.125,00 (trentasettemilacentovecinque/00) oltre I.V.A. se dovuta.

Rilancio minimo euro 2.000,00 (duemila/00).

Quanto innanzi emerge dall'esame della consulenza tecnica redatta dall'Arch. Paola Della Monica

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU dall'Arch. Paola Della Monica che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astetelematiche.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero Della Giustizia. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente. 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 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento; 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 l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e seguenti". Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato avv. Giuseppina Gambardella.

OFFERTA

Ognuno, 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 telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**) secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero Della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente a pena d'inefficacia:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato civile (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare 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);
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- L'importo versato a titolo di cauzione e 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;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto di bonifico di cui al punto precedente;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Detta dichiarazione deve altresì contenere:
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- 2) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 3) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione 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);
- 4) 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;
- 5) 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;

- 6) 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;
- 7) Se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.) copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita, quindi entro le ore **12:00** del giorno 27.07.2026.

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 del 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**, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo sul sito internet <https://pst.giustizia.it>, 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, con i relativi allegati, sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo Pec del sottoscritto delegato professionista alla vendita: g.gambardella81@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 verrà 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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 6047857 intestato a: "procedura esecutiva immobiliare RGEN 156/2009" avente il seguente IBAN

IT12C0514276270CC1636047857 acceso presso la Banca di Credito Popolare Spa, filiale di Nocera Inferiore, con la causale “VERSAMENTO CAUZIONE” A tale riguardo si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione” dovrà essere effettuato, a cura dell’offerente, in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE. 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 fissato per la presentazione delle offerte, precedente la data della vendita. Pertanto, qualora, nel giorno fissato per la vendita telematica il professionista non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 12:00 del 27.07.2026 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 con disposizione di bonifico nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell’offerta.

L’offerta è inefficace:

- 1) Se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell’art.568 c.p.c. e sopra riportato;
- 3) Se l’offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 156/2009 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

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 verrà senz’altro accolta ed il bene verrà 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell’ipotesi di presentazione di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI:

a)il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. (che avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dell’**UNICA OFFERTA SEGRETA** in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l’aggiudicazione come meglio specificato nel prosieguo del presente avviso); all’esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà ad assumere le determinazioni sull’aggiudicazione; il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l’offerta più alta, salvo che il prezzo offerto all’esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D’ASTA e siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista si determinerà a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l’offerta per primo con la precisazione che – ai fini dell’individuazione della migliore offerta – si deve tenendo conto nell’ordine dei seguiti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- minor termine per il versamento del prezzo;
- priorità temporale nel deposito dell’offerta;

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**:

- i partecipanti alla gara potranno effettuare esclusivamente *online* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta segreta nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- 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 una durata di dieci minuti (10)** 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 sarà sempre subordinata all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.

La sottoscritta professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati ed alle condizioni previste nell'ordinanza di nomina (cui integralmente si rinvia).

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine di 120 giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.)

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo o mediante bonifico bancario sul conto corrente ove è stata versata la cauzione o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N°156/2009 R.G.E; in caso di inadempimento 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 dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver 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 fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, Dlgs. N. 385/1993.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo 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 venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il versamento del saldo spese (20% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo con le seguenti modalità alternative: i) bonifico bancario su conto corrente comunicato all'atto dell'aggiudicazione intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. N° 156/2009 R.G.E. con la causale "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. N° 156/2009 R.G.E. versamento Spese" (con la precisazione ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni presso il proprio studio nei giorni di martedì e venerdì, dalle ore 17,00 alle ore 19,00, previo appuntamento telefonico ai seguenti recapiti tel. e fax: 081.18493373, mobile 3475234446, e-mail gusigambardella@hotmail.it; pec: g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it

Del presente avviso sarà data pubblicità, sul “portale delle vendite pubbliche” del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ove saranno disponibili l’ordinanza di vendita, l’avviso di vendita e la relazione di stima.

Nocera Inferiore, 11 maggio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppina Gambardella