

Tribunale di Nocera Inferiore
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 150/2022 R.G.E.

Promossa da: ISEO S.P.V.

contro

omissis

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato avv. Giuseppina Gambardella, con studio in Nocera Inferiore alla Via Lanzara n. 33, delegato ex art. 591-bis c.p.c.,

- vista l’ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Maria Troisi del 06.11.2024, con cui è stata autorizzata la vendita del compendio pignorato nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c., con modalità telematica asincrona e nel rispetto del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- letta la relazione di stima dell’esperto Ing. Domenico Apa, regolarmente depositata agli atti;
- visti gli esiti negativi dei precedenti tentativi di vendita, da ultimo quello del 16.04.2026 al prezzo base d’asta di euro 41.765,63 e offerta minima di euro 31.324,22;
- visto il verbale di udienza del 26.05.2026, con cui il G.E. dott. Pasquale Velleca, preso atto dei quattro tentativi di vendita andati deserti, ha disposto che il delegato proceda a due ulteriori tentativi di vendita con prezzo base ridotto del 10% in ciascun tentativo;

AVVISA

ai sensi dell’art. 490 c.p.c., che il giorno **22.09.2026** alle ore **11:30** procederà alla vendita telematica asincrona, tramite piattaforma www.spazioaste.it, dell’immobile di seguito descritto e, quindi, all’esame delle offerte di acquisto ai sensi dell’art. 572 c.p.c.; nell’eventualità di presentazione di più offerte ammissibili, si darà luogo a gara tra gli offerenti ai sensi dell’art. 573 c.p.c. con le modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà dell’intero.

Appartamento sito in Siano (SA), Via Zambrano n. 108, piano 2°, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 1781, Sub 5, Categoria A/2, classe 1. Trattasi di appartamento con superficie calpestabile pari a mq 82,20, composto da cucina, n. 2 camere, salone, wc, disimpegno, ripostiglio e n. 2 balconi, su uno dei quali è posto un ripostiglio esterno. L’altezza interna è di mt 2,90.

Sovrastante l’appartamento vi è il lastrico solare esclusivo, delimitato all’esterno con piccolo cordolo e tegole in laterizio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 1751, Sub 13, F/5, piano 3.

Dalla perizia di stima emerge che: “il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa distribuzione dei tramezzi interni e degli spazi interni, di un balcone più grande, della presenza di un ripostiglio esterno e delle finestre nei locali wc e salone e di una difformità nell’altezza. In mappa catastale non viene riportato il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima; inoltre, viene erroneamente riportata la particella del fabbricato (1781) con il numero 2488; infine occorre redigere l’elaborato planimetrico di tutto il fabbricato”.

Stato: occupato dal debitore.

Prezzo base d’asta: euro 37.589,07 (trentasettemilacinquecentottantanove/07), oltre IVA se dovuta.

Offerta minima: euro 28.191,80 (ventottomilacentonovantuno/80), oltre IVA se dovuta.

Rilancio minimo: euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Domenico Apa, che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astalegale.net 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, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché 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. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è ASTALEGALE.NET S.P.A. Il portale del gestore della vendita telematica è www.spazioaste.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il 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 essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

L'offerta dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto presente sul portale del gestore www.spazioaste.it, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La dichiarazione di offerta, sottoscritta digitalmente e in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica, dovrà contenere, a pena d'inefficacia:

- i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico e stato civile; in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, allegando copia di valido documento di riconoscimento;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura e della data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l’importo versato a titolo di cauzione, la data, l’orario, il numero di CRO del bonifico e l’IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- l’IBAN del conto sul quale dovrà essere restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l’indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

La dichiarazione dovrà altresì contenere l’eventuale recapito di telefonia mobile, l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l’autorizzazione al trattamento dei dati personali.

All’offerta dovranno essere allegati:

- documentazione attestante il versamento della cauzione, e in particolare copia della contabile di avvenuto pagamento;
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- se l’offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo;
- se l’offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l’offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l’offerta;
- se l’offerta è formulata a mezzo di procuratore legale ex art. 571 c.p.c., copia 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, dovrà essere inviato all’indirizzo PEC 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, e quindi **entro le ore 12:00 del giorno 21.09.2026**.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente con certificato di firma digitale in corso di validità e trasmessa a mezzo PEC ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015, oppure, in alternativa, direttamente a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4, e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, alle condizioni previste dalla normativa vigente.

L’offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, accedendo all’area “Pagamento bolli digitali” del Portale dei Servizi Telematici; 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 ai sensi dell’art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l’offerta e i relativi allegati saranno formulati mediante invio a mezzo PEC all’indirizzo del professionista delegato: 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, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore PEC del mittente e, previa documentazione 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. 6057885 intestato a "procedura esecutiva immobiliare RGEN 150/2022", IBAN IT 43 H 05142 76270 CC1636057885, acceso presso Banca di Credito Popolare S.p.A., filiale di Nocera Inferiore, con causale "VERSAMENTO CAUZIONE PROC. RGEN 150/2022 TRIBUNALE NOCERA INFERIORE".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita. È onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito sul conto della procedura entro il termine fissato. Qualora, nel giorno fissato per la vendita telematica, il professionista non riscontri l'accredito della cauzione entro le ore 12:00 del giorno 21.09.2026, 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 avverrà esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e indicato nell'offerta.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 150/2022 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta e 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 si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti, con le modalità telematiche indicate nel presente avviso. All'esito della gara, il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

– a parità anche di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta.

Il professionista procederà all’eventuale aggiudicazione secondo i criteri e le condizioni stabiliti dall’ordinanza di delega e dal presente avviso.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con modalità telematica asincrona sull’offerta più alta, secondo il sistema dell’unico rilancio segreto. I partecipanti ammessi potranno effettuare esclusivamente online l’offerta in aumento tramite l’area riservata del portale del gestore. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà durata di trenta minuti, durante i quali ogni offerente potrà presentare un’unica offerta segreta, indicando la cifra massima per la quale intende conseguire l’aggiudicazione. Ciascun partecipante potrà conoscere l’importo dell’offerta in aumento formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

Entro il giorno 22.09.2026 saranno adottate le determinazioni finali sulle offerte.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo dovrà avere luogo entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini, ovvero nel più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’art. 571 c.p.c.

Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 6057885, IBAN IT 43 H 05142 76270 CC1636057885, acceso presso Banca di Credito Popolare S.p.A., filiale di Nocera Inferiore, con causale “Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 150/2022 R.G.E. - Saldo”, precisando che, ai fini della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico; oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 150/2022 R.G.E.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con gli ulteriori provvedimenti di legge.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario ai sensi della normativa applicabile, l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; il professionista delegato provvederà al versamento in favore del creditore fondiario nei limiti di legge e secondo quanto previsto dall’ordinanza di delega.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, ivi comprese le spese di cancellazione dei gravami e registrazione, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salva restituzione di quanto versato in eccedenza. Il versamento del saldo spese dovrà essere effettuato con le medesime modalità previste per il saldo prezzo, salvo diverse indicazioni del professionista delegato.

INFORMAZIONI E PUBBLICITÀ

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, nei giorni di martedì e mercoledì dalle ore 17:00 alle ore 19:00, previo appuntamento telefonico ai seguenti recapiti: tel. 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.spazioaste.it, ove saranno disponibili l’ordinanza di vendita, l’avviso di vendita e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie.

Nocera Inferiore, 18.06.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppina Gambardella