

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 146/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
SECONDO TENTATIVO DI VENDITA - SOLO LOTTO N. 3
CON UNICO RILANCIO SEGRETO

L'Avvocato Claudia Izzo (C.F. ZZICLD78P49C129Y), Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Luigi Bobbio, ex art. 591-bis c.p.c. in data 25.11.2025, nel procedimento esecutivo n. 146 R.E. 2022, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **26 gennaio 2027 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Pompei (NA), Viale Giuseppe Mazzini n. 83, procederà al secondo tentativo di vendita telematica asincrona del solo LOTTO N. 3, tramite il gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.P.A., portale www.spazioaste.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Arch. Lucia Pellegrino, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e al D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, come modificata e integrata dal D.P.R. n. 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

LOTTO TRE

DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' sull'appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Mercato San Severino, località Torello, alla Via Demanio n. 16, identificato e censito al N.C.E.U. al Foglio 9, particella 246, sub 14, piano terra.

L'immobile è al piano terra all'interno di una corte di fabbricato ante 1967, realizzato con costruzione mista in pietra e tufo, facente parte della frazione Torello di Mercato San Severino. L'immobile oggetto

di procedura è su Via Demanio nella parte medioevale del borgo Torello, le cui prime notizie risalgono al 1042.

L'appartamento al piano terra, a destra per chi entra nell'androne su Via Demanio, è composto da tre vani, cucina e accessori con piccola corte antistante la cucina e da altri due vani a sinistra per chi entra nell'androne. L'appartamento è in discreto stato di conservazione, manca l'acqua e l'energia elettrica, parte degli infissi sono in alluminio e parte in legno, vetro singolo con avvolgibili. La pavimentazione è in gres color bianco, in cucina il rivestimento è 20x20 beige ed è presente un camino.

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: non risulta essere costituito condominio.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto riguarda il bene appartamento in Via Demanio, l'immobile piano terra oggetto di procedura è ante 1967 e fa parte di una cortina di edifici nella parte medievale di frazione Torello risalente al 1042. Nuove edificazioni e ristrutturazioni su immobili dello stesso stabile ma non oggetto di procedura sono stati realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi, così come precisato nell'atto di Divisione per Notaio Renato Tafuri in data 24.05.1979 rep. 5984/1294, registrato a Salerno il 13.06.1979 ai nn. 13131/11556.

Per ogni altra indicazione si prega di far riferimento all'elaborato di stima redatto dall'Arch. Lucia Pellegrino ed alle risultanze ivi indicate dettagliatamente.

CONDIZIONI ECONOMICHE - SECONDO TENTATIVO

Prezzo base: € 50.148,00 (Euro cinquantamilaquattrocentoquarantotto/00).

Offerta minima: € 37.611,00 (Euro trentasettemilaseicentoundici/00), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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.spazioaste.it. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23:59 del giorno 25 gennaio 2027, antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015. In alternativa, ove operativa, potrà essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1) nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale, la documentazione prevista dall'art. 179 c.c.; copia di valido documento di identità e, se necessario,

documentazione comprovante i poteri di legittimazione; per il minorenni, autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta congiunta, indicazione del soggetto con esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva e il referente della procedura;
- 4) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 5) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 6) i dati identificativi del bene e del Lotto 3;
- 7) il prezzo offerto, il tempo e il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione;
- 8) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 10) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile;
- 13) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 14) la documentazione attestante il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché del bollo;
- 15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, da allegare all'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene oggetto della 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 intestato al Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva R.G.E. n. 146/2022, IBAN IT54V0514276270CC1636065076.

Il bonifico, con causale "Trib. Noc. Inf. R.G.E. n. 146/2022 - versamento cauzione Lotto 3", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica, salvo esenzione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario della vendita sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute. Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti 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.

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore; ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara e 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 Delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà una durata di TRENTA MINUTI, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi, in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, secondo le indicazioni del Professionista Delegato. Il versamento del saldo spese, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, dovrà aver luogo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore - Proc. Esec. n. 146/2022 R.G.E." ovvero mediante bonifico sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato con causale "Spese".

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale), nonché i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli ulteriori oneri indicati nell'avviso e nell'ordinanza di delega, restano a carico dell'aggiudicatario secondo quanto previsto dalla procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; restano ferme le ulteriori conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

FINANZIAMENTO

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, restano ferme, ove applicabili, le disposizioni dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e le condizioni contenute nell'ordinanza di delega.

VISITE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposita funzione presente nella scheda del lotto.

Maggiori informazioni presso il Custode, Avv. Claudia Izzo, con studio in Pompei (NA), Viale Giuseppe Mazzini n. 83 - e-mail: avvclaudiaizzo@libero.it - Tel. 0810202058.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E., previa autorizzazione delle relative spese e disponibilità delle somme necessarie:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito www.spazioaste.it;
- pubblicazione, tramite il sistema previsto dalla procedura, sui siti www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto si applicano l'ordinanza di delega e le vigenti norme di legge.

Pompei, 17.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Claudia Izzo