

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO  
Corso Umberto I, 535  
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)  
Tel./Fax: 081/18820912  
[tommasinavalentina.panico@legalmail.it](mailto:tommasinavalentina.panico@legalmail.it)



TRIBUNALE DI NOLA  
V AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 269/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Bernardel



L'avv. Tommasina Valentina Panico con studio in Casalnuovo di Napoli (NA) al Corso Umberto I n. 535, professionista delegato ex art 591-bis cpc, per le operazioni di vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare RGE 269/2017 giusto provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 24-25/09/2019 e con rinnovo della delega del 01/07/2025.

Letta la certificazione notarile *ex lege* 302/98, che forma parte integrante del presente avviso di vendita e letta la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore

AVVISA

che il giorno **28/01/2026 ore 11,00** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

BENE IN VENDITA



LOTTO UNICO

**Descrizione:** piena e intera proprietà di appartamento in Casamarciano (NA) al Vico Nasuto n.18-23-29.

L'immobile è caratterizzato da diversi ambienti, tutti ubicati in corpi di fabbrica diversi.

L'accesso agli immobili avviene attraverso vicolo Nasuto che termina in una corte comune.

L'immobile oggetto di causa è caratterizzato da diversi ambienti posti al piano terra con accesso diretto dalla corte comune e altri ambienti posti al primo piano, con accesso indipendente sempre da vicolo Nasuto. La superficie totale utile è di circa 60 mq più 13 mq di terrazzo e un balcone di circa 3,00 mq. Precisamente alla fine del vicolo, poco prima che si apre la corte comune, sulla destra una ripida rampa di scale scoperta consente di accedere al terrazzo scoperto di proprietà esclusiva, sul quale è posta la porta di accesso agli ambienti ubicati al primo piano. Tutto il primo piano ha una superficie coperta di ca 30,00 mq. Tutti gli altri ambienti, che completano l'unità immobiliare oggetto di causa sono posti al piano terra. Appena entrati nella corte comune sulla sinistra c'è un piccolo ambiente di poco più di 1,00 mq che in origine ospitava il wc a servizio della casa. Sulla destra del cortile, nel fabbricato posto a sud del cortile, dove sono ubicati gli ambienti posti al primo piano, c'è un'ampia camera di circa 18,50 mq utilizzata come cucina. La cucina è illuminata anche da una finestra. La cucina non si trova sotto gli ambienti posti al primo piano, essa è ubicata sotto una proprietà aliena. Completa la consistenza dell'immobile oggetto di causa una camera posizionata in



fondo alla corte comune, sul lato sinistra per chi entra. Questa camera di circa 16,50 mq è posizionata al piano terra di un altro corpo di fabbrica che chiude il lato nord della corte.

**Dati catastali:** appartamento identificato nel N.C.E.U. del comune di Casamarciano (NA) al foglio 1, p.lla 71, sub 14, p.lla 81, sub 10, p.lla 100, sub 4 graffate tra loro, cat A/4, cl. 5, cons. 6 vani, sup. cat. 142 mq, R.C. € 291,28;

**Confini:** L'immobile oggetto di causa è composta da più ambienti ubicati in corpi di fabbrica diversi tra loro. I vari fabbricati costituiscono le facciate della corte comune sulla quale si affacciano. La porzione di immobile posta al primo piano confina: - a nord con la corte comune; - a ovest con vicolo Nasuto; - a est e sud con p.lla 81 di proprietà aliena. La porzione di immobile posta al piano terra (cucina) civico n. 23: - a nord con la corte comune; - a ovest con p.lla 100; - a est e a sud con p.lla 81 di proprietà aliena. La porzione di immobile posta al piano terra (camera) civico n. 29 confina: - a Sud con la corte comune; - a ovest con p.lla 71; a est con p.lla 71 di proprietà aliena.

**Provenienza:** il bene è pervenuto in forza di atto di compravendita del 16/02/2010 per notar Nicola Angelone rep. 28180, racc. 9137 e trascritto il 18/02/2010 ai nn. 6342/4392;

**Stato di occupazione:** in uso all'esecutato;

**Situazione urbanistica:** il bene oggetto di causa è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967, esso pertanto, è da considerarsi regolare dal punto di vista delle concessioni edilizie. La conferma che essi sono stati edificati prima del 1967 ci è fornita dalla loro stessa ubicazione, all'interno del tessuto edificato del centro storico. Inoltre i cespiti sono stati oggetto di compravendita, già nel 1959. L'atto per notar Ruocco del 05/02/1959 e trascritto a S.M.C.V. il 18/03/1959 al n. 8404 descrive i beni in oggetto con la consistenza che hanno oggi.

Per ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia di stima e alla perizia integrativa a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

## PREZZO DI VENDITA

**Prezzo di riferimento (Valore d'Asta):** 21.136,00

**Offerta minima:** (pari al 75% del prezzo di riferimento) 15.852,00

**Offerta minima di rilancio per eventuale gara ex art. 573 c.p.c.:** 1.000,00

&&&&&

## CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

- Il Gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.
- Il portale della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Tommasina Valentina Panico.

- **L'offerta d'acquisto**, in regola con l'imposto di bollo di € 16,00 (da assolvere in modalità telematiche), potrà essere formulata entro e non oltre il 27/01/2026 ore 23.59, esclusivamente **con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica”**, fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare: *a)* i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); *b)* l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; *c)* i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore) anagrafici e contatti; *d)* l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; *e)* la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'**offerta telematica** dovranno essere allegati: *a)* una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; *b)* la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; *c)* se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); *d)* 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; *e)* 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; *f)* se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

- **In via alternativa, l'offerta potrà essere:** *a)* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; *b)* trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

- **L'offerta** ed i relativi documenti allegati **va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia** [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 (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 per il recupero coattivo).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato** [tommasinavalentina.panico@legalmail.it](mailto:tommasinavalentina.panico@legalmail.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 del 2015, 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 e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- La **cauzione**, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE NOLA 269/2017 R.G.E." **avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN IT35U0100503400000000019833**. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibrazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni, 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 da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, 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.

**- Il giorno 28/01/2026 ore 11,00 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte contenute nelle buste telematiche ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, nel momento in cui avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, all'avvio della gara con le modalità telematiche.**

Qualora, in tale data e ora, il professionista delegato non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

**- All'esito della verifica delle offerte formulate il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara.**

**In caso di unica offerta ammissibile:**

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

**In caso di più offerte ammissibili;** si procederà:

a) in primo luogo e in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che

abbia presentato la migliore offerta tenendo conto nell'ordine dell'entità della cauzione prestata, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

- **In caso di gara**, questa avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio esclusivamente *on line*, tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà termine alle ore 13:00 del 04/02/2026 (settimo giorno successivo a quello in cui è stata avviata). Qualora vengano effettuate negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine della gara, la scadenza della gara stessa sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore). La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine deve intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà – tramite SMS e posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante – a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precise.

Se sono state presentate **istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.** e la vendita non ha avuto luogo – o per mancanza totale di offerte o perché l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta o perché il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, in assenza di gara, è inferiore al valore d'asta oppure, in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara è stato comunque inferiore al valore d'asta – il delegato procede all'assegnazione.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, per cui anche l'esistenza di eventuali vizi anche se occulti o 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 e trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate dal professionista delegato, salvo dispensa, e a spese dell'aggiudicatario;

- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile avente data anteriore a quella della vendita;

- L'aggiudicatario dovrà **versare il saldo del prezzo** entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale).

Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola procedura 269/2017 con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Nola Proc.esec. RGE 269/2017" da consegnare al professionista delegato.

Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per spese e oneri di trasferimento mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra (ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali) salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., in tal caso al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

#### PUBBLICITA' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- Pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO  
Corso Umberto I, 535  
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)  
Tel./Fax: 081/18820912  
[tommasinavalentina.panico@legalmail.it](mailto:tommasinavalentina.panico@legalmail.it)



- Pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita;
- La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it) ;
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita;
- Riproduzione di n. 200 volantini ad uso pubblicità commerciale distribuiti, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nella zona di ubicazione del cespote in vendita e nei luoghi limitrofi .

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Maggiori informazioni presso l'avvocato delegato/custode giudiziario (3288921199) che fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile previo appuntamento da richiedere tramite il portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) o all'indirizzo di posta elettronica [panico.valentina@libero.it](mailto:panico.valentina@libero.it) .

Casalnuovo di Napoli, 03/10/2025

Il professionista delegato

Avv. Tommasina Valentina Panico

