

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Clara Maria Oliva con studio in Nocera Inferiore alla Via Canale 10 tel 081928144-mail:claraoliva@yahoo.it-pec:c.oliva@avvocatinocera-pec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art 591 cpc con ordinanza del GE Dott.ssa Maria Troisi del 19.11.2025 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 138/2023 del Tribunale di Nocera Inferiore promossa da OMISSIS

Visto il provvedimento di delega, esaminata la relazione di stima redatta dall'Ing. Domenico Cancro, a norma dell'art.490 cpc,

AVVISA

Che il **giorno 10/03/2026 alle ore 17** presso il proprio studio in Nocera Inferiore alla Via Canale 10 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed alla vendita telematica con modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 cpc e ss. e delle condizioni poste con il presente avviso, ovvero alla gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 cpc, del compendio immobiliare di seguito descritto ed alle condizioni che appresso si indicheranno, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 17 del giorno 09/03/2026, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art 161 ter disp. att. c.p.c di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 25.02.2015 n. 32

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita di seguito indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta

Il professionista delegato nel giorno e all'ora innanzi indicata verificherà le offerte formulate, nonché la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.

Verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione, entro i termini indicati.

Procederà, quindi, all'abilitazione dei partecipanti, la cui offerta sia stata preventivamente ammessa dal Professionista delegato, per l'eventuale gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI UN'UNICA OFFERTA

A)Se l'offerta sarà pari o superiore al valore d'asta /prezzo di riferimento indicato nel presente atto di avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

B) se l'offerta sarà inferiore al valore d'asta /prezzo di riferimento indicato nel presente atto di avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

in primo luogo il Professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete che provvederà ad indicare nel verbale;

in secondo luogo, che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, e nel caso si procederà alla deliberazione sull'istanza ed ai provvedimenti conseguenziali.

IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI PLURIME OFFERTE

In caso di plurime offerte ammissibili il professionista avvierà la gara tra gli offerenti la quale avrà luogo nella forma della vendita asincrona con unico rilancio segreto, con le modalità di seguito indicate.

In particolare 1) i partecipanti alla gara potranno formulare esclusivamente on line l'offerta in aumento tramite il portale del gestore della vendita telematica; 2) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 3) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà una durata di 30 minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate a di coloro che le hanno effettuate.

Il Professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine indicato, dei seguenti elementi:

- 1) maggior importo del prezzo offerto
- 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- 3) a parità di cauzione versata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo
- 4) a parità di termine per il saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta /prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nel caso non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e sia stata presentata istanza di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui innanzi) oltre IVA se dovuta.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta oppure, nel caso non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 gg dall'aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini).

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità bonifico bancario sul seguente IBAN IT 21 J 05033 15000 000000114609 intestato a "Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 138/2023 RGE", acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA .

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite dalla procedura a titolo di multa.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 16.07.1905 n. 646 ovvero DPR 21.01.1976 n. 7 ovvero dell'art 38 D. Lgs 10.09.1993 n. 385(credитore fondiario) il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

1) L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista Delegato;

2) Il Professionista Delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento ed il conto corrente di accredito della somma).

L'importo che dovrà essere versato al creditore fondiario non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, mentre il restante 20% sarà accantonato per pagare i compensi degli ausiliari, salvo conguaglio.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudica a titolo forfettario per gli oneri di cancellazione di gravami,

registrazione ed altro e per le spese di vendita che restano a carico dell'aggiudicatario.

La suddetta somma dovrà essere versato al seguente IBAN It 44 I 05033 15000 000000114608 intestato a Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 138/2023 RGE.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista resteranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

All'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il Professionista redigerà prospetto riepilogativo delle somme a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota di compenso ai sensi del DM 227 del 2015) e procederà alla restituzioni di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il Professionista delegato avvisa altresì che il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie in linea spa e che la vendita telematica sarà effettuata sul sito www.astetelematiche.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione peritale e relativi allegati dell'esperto Ing. OMISSIS alla quale si rinvia)

Lotto Unico

Piena proprietà dell'intero appartamento di tipo civile ubicato in un fabbricato condominiale (Palazzo Esposito) al primo piano con due fronti di affaccio per una superficie complessiva interni/esterni di circa 115 mq.

L'immobile è sito in Angri alla Via FS Caiazzo n. 24 (ex Traversa De Perris) ed identificato al NCEU di detto Comune al foglio 10 particella 351 sub 45 cat A/2, classe 3, vani 5 rendita euro 477,12.

L'appartamento è composto da tre vani ed accessori e distinto con il numero interno 6.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per quanto attiene alla realizzazione di un doppio wc, a fronte di uno solo rappresentato in planimetria catastale, e di una veranda utilizzando uno dei balconi.

A fronte di tale difformità il ctu ha operato detrazioni prudenziali nella formazione del valore base d'asta per eventuali pratiche di aggiornamento DOCFA con CILA in sanatoria.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Il prezzo base è fissato in euro 160.000,00

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in maniera non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 120.000,00.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad $\frac{1}{4}$ potrà darsi luogo alla vendita solamente qualora il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 cpc.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione redatta dall'Ing. Domenico Cancro che sarà pubblicata, epurata dai riferimenti soggettivi in ragione della tutela della privacy, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it nonché sul portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo: <http://pst.giustizia.it>

Il sottoscritto Professionista delegato alla vendita è anche Custode giudiziario dei beni pignorati.

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 nell'elaborato peritale depositato agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita è a copro 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti o

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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 del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ciascun offerente, ai sensi dell’art 571 comma 1 cpc, 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 cpc (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 cpc 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 cpc), presentando, esclusivamente in modalità telematica tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

All’offerta dovranno essere allegati:

- 1)la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile del bonifico) dell’importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- 2)copia del documento d’identità e del codice fiscale e, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione 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);

3) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato , copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive la busta , nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

4) se il soggetto offerente è una società o 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;

5) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo posta elettronica certificata oppure 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 dm 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 dpr 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 (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 DM 32 del 2015).

In particolare l'offerta e i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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 sul sito internet pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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 comma 1 DM 32 del 2015, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista al seguente indirizzo c.oliva@avvocatinocera-pec.it.

Nel caso di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'importo della cauzione deve essere pari al 10% del prezzo offerto e deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente IBAN IT 21 J 05033 15000 000000114609 intestato a "Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 138/2023 RGE", acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA .

L'importo della cauzione non sarà restituito in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere versato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Dunque è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul c/c della procedura entro il termine fissato per la presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista non riscontri l'accredito delle somme entro l'ora e il giorno precedentemente fissati (cioè il giorno precedente la vendita), 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 all'offerente con bonifico da eseguirsi nel termine di gg tre lavorativi sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista Delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto –in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

In tale ipotesi il Professionista delegato provvederà:

- a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti il termine di 30 gg per il deposito della nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e dalla quota in chirografo;
- b) a determinare, nel termine di 15 gg dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del Custode, per le spese conseguenti al decreto di trasferimento ed in generale per le spese di procedura eventualmente dovute e l'eventuale conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di gg 60 dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 cpc.

PUBBLICITA' LEGALE

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art 490 cpc mediante:

inserimento sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dei seguenti documenti; avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita, copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita, epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato, la relazione di stima con planimetria e foto;

inserimento dell'ordinanza di vendita , dell'avviso di vendita e della relazione di stima su rete internet al seguente indirizzo: www.astegiudiziarie.it almeno 45

giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; invio almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita; pubblicazione- tramite il portale "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it , Idealista.it, Backeca.it- almeno 45 gg prima della data fissata per la vendita di un avviso contente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita , il valore d'asta e l'offerta minima .

Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art 492 comma 2 cpc.

CUSTODIE E VISITA DELL'IMMOBILE

La visita dell'immobile dovrà essere chiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la sottoscritta recandosi, previo appuntamento, presso lo studio sito in Nocera Inferiore alla Via Canale 10 oppure tramite contatto telefonico ai seguenti numeri: 081928144/3357493560/mail:claraoliva@yahoo.it
Nocera Inferiore, lì 22.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Clara Maria Oliva

