

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
*Avviso di vendita***Procedura nr. 269/2011 R.G.E.****Promossa da:***Omissis***contro***omissis*

Il Professionista delegato Avv. Fernando Manzo, con studio in Cava de'Tirreni alla via G. Pellegrino n. 42, delegato *ex art.* 591 bis del codice di procedura civile:

- Vista l'ordinanza di proroga della delega del G.E. Dott. Pasquale Velleca del 25.11.2025 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;
- Letta la relazione dell'esperto Ing. Luisa Russo regolarmente depositata;

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **10.04.2026** alle ore **11:00** 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 UNICO****Diritti di piena proprietà dell'intero**

Appartamento ubicato in Nocera Superiore (SA) alla via S. Maria Delle Grazie n. 64, piano terra, composto da quattro camere, una cucina, due bagni e un disimpegno, per una superficie calpestabile pari a mq. 125,80.

Confina ad ovest con via S. Maria delle Grazie, a est con un immobile contraddistinto con il sub 9 e con corte comune, a sud con il vano scala ad uso dell'intero fabbricato e a nord con androne di accesso comune dell'intero fabbricato.

Il tutto è riportato nel NCEU al foglio 2, particella 1128, sub 8, cat. A/2, classe 2, rendita € 288,70.

L'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n° 2 del 28.8.1984 e variante in corso d'opera n. 63 del 2.12.1985. Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa, riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conseguito con apposita domanda di condono edilizio prot. 6947 del 2.4.1986.

Il cespite oggetto del pignoramento, destinato a civile abitazione, risulta occupato dalla famiglia della parte debitrice.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea "E" Agricola.

Il prezzo base, ridotto del 10 % rispetto a quello del precedente bando di vendita determinato in € 64.691,46, è stabilito in € **58.222,314 per il lotto unico**.

PREZZO BASE D'ASTA vendita determinato in Euro 58.222,314
(cinquantottomiladuecentoventidue/314).

OFFERMA MINIMA Euro 43.666,74 (quarantatre milaseicentosessantasei/74).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Luisa Russo che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astetelematiche.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero Della Giustizia.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata; l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno incorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni. Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario (salvo quanto di seguito indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario). Si precisa che la liberazione dell'immobile venga attuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. 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. Fernando Manzo.

OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore, con pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o pubblicazione, anche parziale, su qualsiasi supporto, senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale del Registro Immobiliare. Aut. Min. Giustizia, Roma, 12/10/2009, 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.).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche 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: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) 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; d) 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; e) 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;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) sarà sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sarà 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: 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; 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 dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (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 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: avv.fernandomanzo@pec.net-1.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. 28706 intestato a: "PROCED ESEC 269 2011 RGE CVINCOLATOTRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE" avente il seguente IBAN **IT19U0103076170000002870650** acceso presso la Banca MPS Spa, filiale di Cava de'Tirreni, 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 cioè **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**. 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 precedente la data della vendita. **Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 12:00 del 9.04.2026, 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.

La predetta cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

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:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche o concrete; in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione 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 (che avrà luogo con la 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);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

• maggior importo del prezzo offerto;

• a parità di prezzo, l'offerta con la minore esclusione personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- 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 in cui 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 ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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 inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- 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;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo

comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.

Il sottoscritto professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati ed alle condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022);

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. 269/11 R.G.E.**;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- 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 avrà 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 al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (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 diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.).

La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata. Ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la somma forfettaria in questione dovrà essere pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;

- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;

- nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

- 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 saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, gli interessati che potranno assumere ulteriori informazioni presso il proprio studio nella giornata di venerdì, dalle ore 19,00 alle ore 21,00, previo appuntamento telefonico al seguente recapito mobile 3929124261, e-mail fernamanzo@libero.it; PEC avv.fernandomanzo@pec.net-1.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, a cui integralmente ci si riporta, l'avviso di vendita e la relazione di stima.

Cava de'Tirreni, 27 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fernando Manzo