

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO
N. 03/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Il Dott. Elbasouny Yaser Luca, liquidatore alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice Delegato nella procedura di liquidazione controllata n. del Tribunale di Nocera Inferiore, autorizzata con il suddetto provvedimento ad esperire la vendita senza incanto degli immobili oggetto di procedura di liquidazione con un unico rilancio segreto con modalità telematiche

AVVISA

che il giorno 28 APRILE 2026 presso il proprio studio in San Marzano Sul Sarno (SA) alla via Enrico Fermi n. 2 procederà alla vendita telematica sincrona con unico rilancio segreto tramite il portale www.astetelematiche.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

DESCRIZIONE LOTTO 2

PREZZO BASE: € 15.338,25

OFFERTA MINIMA: € 11.503,68

Piena proprietà del lotto 2 costituito da:

- Box garage al pianterreno con accesso carrabile dalla via privata ad angolo tra Via Roma e Via Torre, identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 9 - Part.lla 1927 - Sub. 103, Cat. C/6, Classe 5.

L'immobile è attualmente occupato.

Per quanto attiene alle caratteristiche degli immobili e la regolarità urbanistica ci si riporta alla relazione di stima dell'esperto stimatore depositate agli atti della procedura di liquidazione che formano parte integrante del presente avviso di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite. **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del 27/04/2026, giorno precedente la data della vendita che si terrà il giorno 28/04/2026 alle ore 15.30.**

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

L'offerente deve versare con le modalità telematiche di seguito indicate una somma **pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà comunque trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nel caso di offerte plurime ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita sincrona con unico rilancio segreto con le modalità telematiche indicate nel presente



Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura:

Banca di Credito Popolare - Filiale di Nocera Inferiore

Iban: IT95A0514276270CC1636047095

Intestazione: Tribunale di Nocera Inferiore Liquidazione controllata 03/2023 CCII

Causale: Lotto 2



Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art.571 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista procederà come di seguito:

Nel caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE PER OGNI SINGOLO LOTTO:

- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita l'offerta viene accolta e il bene aggiudicato;
- se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, purché in misura non inferiore all'offerta minima e nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta è accolta e il bene aggiudicato, salvo che:

- a) il sottoscritto liquidatore ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- b) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Nel caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI PER OGNI SINGOLO LOTTO:

Il liquidatore procederà ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche nel prosieguo indicate).

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il liquidatore procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

istanze di assegnazione, il sottoscritto professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire nel termine indicato nell'offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, 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 deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario (con la causale "saldo prezzo Lotto n. 2") sul conto corrente intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Liquidazione Controllata R.G. 3/2023" avente IBAN: IT95A0514276270CC1636047095;

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo:

- a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- b) il professionista procederà a fissare immediatamente un 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.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le stesse modalità già indicate; l'aggiudicatario dovrà versare il saldo spese con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate saranno comunicate dal liquidatore su richiesta dell'aggiudicatario e, con causale "Saldo Spese Lotto n.2";

L'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, che la somma forfettaria in questione sia 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 liquidatore 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 il sottoscritto liquidatore procederà:

- a depositare 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;
- ad accantonare una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo delle 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.

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.

Regime della vendita

Il sottoscritto professionista avvisa:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che 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;
- che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del liquidatore, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è la società aste giudiziarie Inlinea spa. Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it. Il referente della procedura è il sottoscritto dott. Elbasouny Yaser Luca.

Offerta

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una pubblicazione giudiziale ad uscite e all'invio personale dei documenti e della documentazione ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessaria, in particolare:

- 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. In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale 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 delle procedure per il recupero coattivo).**

Cauzione

L'importo della cauzione (10% del prezzo offerto) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura Liquidazione Controllata R.G. 3/2023**" avente IBAN: IT95A0514276270CC1636047095, acceso presso Banca di Credito Popolare di Nocera Inferiore con la causale "versamento cauzione". In proposito si precisa che il bonifico con causale "versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno

precedente la data della vendita, cosicché è 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 liquidatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **entro il giorno precedente la data della 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 dal sottoscritto liquidatore all'offerente con bonifico - sul conto corrente da questi utilizzato per il versamento della cauzione (il cui IBAN è stato indicato e documentato nell'offerta) - da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi, che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento presso lo studio del sottoscritto liquidatore.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta o all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora come fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista procederà a verificare le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati. Conseguentemente procederà all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. In ogni caso, 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, in quanto il gestore della vendita telematica è tenuto a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 dell'UNICA OFFERTA SEGRETA.

In particolare: a) 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; b) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; c) 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 avrà 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 in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Si precisa che 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. 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 e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il liquidatore procederà all'individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita, cui si rinvia.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art.570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. sono resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) mediante inserimento sul **Portale delle Vendite Pubbliche** dei seguenti documenti:
 - un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), 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 redatto dal liquidatore epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
 - la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
 - un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita.
- b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** **almeno 45 (quarantacinque) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.a., sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, **almeno 45 (quarantacinque) giorni prima** della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita

VISITE DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita e a tal fine potranno inoltrare la relativa richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del professionista liquidatore, Dott. Yaser Luca Elbasouny, ai seguenti recapiti: telefono 3480863413, mail lucaelbasouny@libero.it PEC lc8.2023nocerainferiore@pec-composizionedecrisi.it che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni.

San Marzano sul Sarno, 24.02.2026

Il Liquidatore

Dott. Elbasouny Yaser Luca