Firmato digitalmente da:

Pasquale Carotenuto

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA – SECONDO ESPERIMENTO

Vendita senza incanto con modalità telematica asincrona e unico rilancio segreto

Procedura esecutiva immobiliare n. 186/2019 R.G.E. – G.E. Dott. Luigi Bobbio

Promossa da: Omissis – in danno di: Omissis

L'Avv. Pasquale Carotenuto, con studio in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Nocera Inferiore, professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario nella procedura in epigrafe,

– vista l'ordinanza di vendita e delega ex artt. 569 e 591-bis c.p.c. resa dal G.E. Dott. Luigi Bobbio in data 27.03.2026;

– visti gli artt. 490, 570 e seguenti e 591-bis c.p.c., nonché l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

– visto il D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 132 del 2015, e rilevata la piena operatività del Portale delle Vendite Pubbliche a seguito della pubblicazione delle specifiche tecniche di cui all'art. 161-quater disp. att. c.p.c. nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 16 del 20.01.2018;

– vista la relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, Ing. Stefania Sellitti;

– rilevato che il primo esperimento di vendita, tenutosi il giorno 20.10.2026 al valore d'asta/prezzo di riferimento di euro 110.000,00, è andato deserto per mancanza di offerte, come risulta dal verbale redatto in pari data;

– considerato che l'ordinanza di delega dispone che, in caso di esito negativo della vendita, il professionista delegato proceda ad ulteriori esperimenti ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando ogni volta il valore d'asta/prezzo di riferimento di un quarto, fino ad un massimo di tre ribassi;

AVVISA

che il giorno **19 gennaio 2027, alle ore 16.00** e seguenti, innanzi a sé, presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, si procederà al secondo esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE**, con eventuale gara

nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**, dell'immobile in calce descritto, sottoposto ad esecuzione forzata, alle seguenti condizioni:

– **valore d'asta/prezzo di riferimento: euro 82.500,00** (ottantaduemilacinquecento/00), pari al valore del primo esperimento ribassato di un quarto;

– **offerta minima per l'aggiudicazione: euro 61.875,00** (sessantunomilaottocentosettantacinque/00);

– **termine per la presentazione delle offerte: ore 15.00 del giorno 18 gennaio 2027**;

– **cauzione: 10% del prezzo offerto**.

Nel giorno e nell'ora sopra indicati si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara tra gli offerenti con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso. La gara, ove avviata, avrà la durata di trenta minuti a decorrere dal completamento delle verifiche di ammissibilità; le determinazioni finali sulle offerte saranno assunte nel medesimo giorno 19 gennaio 2027, alla scadenza del termine di svolgimento della gara.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Informazioni generali

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; il portale del gestore è il sito internet www.astetelematiche.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Pasquale Carotenuto.

Offerta

L'offerta di acquisto può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, e deve essere trasmessa entro le ore 15.00 del giorno 18 gennaio 2027.

A tal riguardo si avvisa 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. È 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 secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta dovrà contenere:

1) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice competente;

2) la dichiarazione dell'offerente in ordine alla sussistenza dei presupposti per beneficiare delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali, salva la facoltà di renderla dopo l'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo;

3) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

4) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

5) il numero o altro identificativo del lotto;

6) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

7) l'indicazione del referente della procedura;

8) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

9) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di euro 61.875,00, e il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

10) l'importo versato a titolo di cauzione;

11) la data, l'orario e il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati:

1) la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo;

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

4) se l'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero della procura o dell'atto di nomina che li giustifichi;

5) 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, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) 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 e che 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 (tale seconda modalità sarà concretamente operativa una volta 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 e i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad euro 16,00, con modalità telematiche sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (pst.giustizia.it), 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.

Esclusivamente 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, del D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato p.carotenuto@avvocatinocera-pec.it. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi della medesima disposizione, 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; in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a consentire la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

La cauzione, pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura esecutiva R.G.E. 186/2019", acceso presso la B.C.C. di Torre del Greco, codice IBAN **IT 16 W 05142 76270 CC1636066752**, con causale "versamento cauzione", in modo tale che l'accredito abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista 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. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito dal professionista all'offerente, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, entro tre giorni lavorativi; nel caso in cui l'offerente sia stato ammesso alla gara, il termine 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 www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte soltanto al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del portale www.astetelematiche.it, accedendovi con le credenziali personali e in base alle istruzioni che riceveranno, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito della cauzione entro il termine sopra indicato e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti, la cui offerta sia stata ammessa, per l'eventuale gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; il gestore provvederà a sostituirli automaticamente con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

1) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, essa sarà accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente;
2) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, ma pari o superiore all'offerta minima, essa sarà accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione di circostanze specifiche e concrete da indicarsi espressamente nel verbale, ovvero che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista avvierà la gara tra gli offerenti e, alla scadenza del termine di svolgimento della stessa, individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

– maggior importo del prezzo offerto;

– a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

– 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.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara, o comunque risultante all'esito del suo avvio (anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento), sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato. Qualora tale prezzo sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

La gara avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dell'**UNICO RILANCIO SEGRETO**. In particolare:

– i partecipanti ammessi potranno formulare l'offerta in aumento esclusivamente on-line, tramite l'area riservata del portale www.astetelematiche.it;

– ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara, nella quale indicherà la cifra massima per la quale intende conseguire l'aggiudicazione;

– ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti soltanto 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 la durata di **TRENTA MINUTI**.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità delle offerte e 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, esso si intenderà automaticamente prorogato al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il termine di svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà al professionista delegato

l'elenco delle offerte in aumento e di coloro che le hanno effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo comunicato dal partecipante, e tramite SMS. Il professionista procederà quindi all'individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione secondo i criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO E SPESE

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo deve essere versato entro il termine indicato nell'offerta ovvero, ove nell'offerta non sia indicato alcun termine o sia indicato un termine superiore, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Tale termine è perentorio, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini (cfr. Cass. civ. nn. 11171/2015, 32136/2019, 18841/2021 e 18421/2022).

Il versamento deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato (IBAN IT 16 W 05142 76270 CC1636066752), con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura esecutiva R.G.E. n. 186/2019".

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 a titolo di multa; il professionista fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo, con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, e trasmetterà gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo anche mediante mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Creditore fondiario

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646, del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario verserà in ogni caso il prezzo presso il professionista delegato, con le modalità sopra indicate. Il professionista verserà al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, quanto dovuto nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa comunicazione, da parte del

creditore, della precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, nonché delle modalità per il versamento diretto e del conto corrente di accredito. L'importo da versare al creditore fondiario non potrà in ogni caso superare l'80% del prezzo ricavato dalla vendita, essendo il restante 20% destinato al pagamento dei compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.

Fondo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà depositare, a titolo forfettario, una somma per gli oneri (ad esempio, cancellazione dei gravami, registrazione, trascrizione e voltura) e per le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico, pari al **quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione**, ovvero una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo spese nel termine indicato, il decreto di trasferimento sarà emesso soltanto all'esito del relativo versamento; il professionista accantonerà la somma necessaria per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le somme eventualmente necessarie oltre la misura da lui quantificata resteranno comunque a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà un prospetto riepilogativo delle spese poste a carico dell'aggiudicatario, ivi compresa la quota del compenso di cui al D.M. n. 227 del 2015, e restituirà quanto eventualmente versato in eccedenza.

PRECISAZIONI SUL REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti e le 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli eventualmente esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto sopra indicato per il caso di mancato versamento del saldo spese. Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo: a) per mancanza totale di offerte; b) in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) in quanto, in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

In tal caso il professionista: a) assegnerà al creditore procedente e ai creditori intervenuti un termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e, per il credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita da privilegio e di quella in chirografo; b) determinerà, nel termine di 15 giorni dal deposito delle note o comunque dalla scadenza del termine assegnato, l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e, in generale, per le spese della procedura, nonché l'ammontare dell'eventuale conguaglio dovuto dall'assegnatario; c) assegnerà all'istante un termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese così determinate e dell'eventuale conguaglio; d)

trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., unitamente alla documentazione acquisita.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

Nell'ipotesi in cui anche il presente esperimento non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà a ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando ogni volta il valore d'asta/prezzo di riferimento di un quarto, sino al numero massimo di ribassi disposto dall'ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso è reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

1) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente la descrizione dell'immobile, redatto secondo i criteri della pubblicità commerciale, con l'indicazione del valore d'asta, dell'offerta minima, del termine per la presentazione delle offerte e della data fissata per la vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato, alla planimetria del bene, a un numero congruo di fotografie, all'indicazione dei siti internet ove sono disponibili le ulteriori informazioni e al nominativo del custode giudiziario;

2) inserimento dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3) pubblicazione dell'avviso per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

4) invio, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile;

5) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la

vendita, di un avviso contenente in modo sintetico la descrizione dell'immobile, il valore d'asta e l'offerta minima;

6) pubblicazione del virtual tour 360° dell'immobile, realizzato da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Il presente avviso sarà inoltre comunicato, almeno trenta giorni prima della vendita, alle parti, ai creditori iscritti non intervenuti e all'eventuale coniuge comproprietario non debitore.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile prima della vendita formulando la relativa richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; il custode giudiziario evaderà la richiesta entro quindici giorni e organizzerà le visite in modo da garantire la riservatezza dell'identità degli interessati.

Il custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Pasquale Carotenuto, con studio in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22 (PEC: p.carotenuto@avvocatinocera-pec.it; tel./fax: 081 18633068; cell.: 328 3347021), potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e di partecipazione, alle caratteristiche e alla consistenza del bene, ai presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e alle modalità con cui può essere eventualmente richiesto un mutuo, nonché fornire a chiunque ne faccia richiesta copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine, in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale i creditori dovranno trasmettere le note di precisazione del credito, redatte secondo il modello standard predisposto dall'ufficio e corredate della documentazione giustificativa; in difetto, il credito sarà quantificato sulla base dei documenti in atti. Si invitano sin d'ora:

1) tutti i creditori a indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le relative coordinate bancarie, precisando che il conto corrente di accredito dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori e dei terzi;

2) i creditori ipotecari a produrre, ove non già depositata, copia della nota di iscrizione e, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, commi 2 e 3, c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, con avvertenza che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

4) tutti i creditori a trasmettere, ove non già presente nel fascicolo d'ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare per i crediti ipotecari e privilegiati, con avvertenza che, in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO – Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato di corte a uso residenziale, sito nel Comune di Angri (SA), alla via dei Goti n. 109.

L'appartamento si compone, catastalmente, di ingresso, soggiorno, cucina con bagno e due camere, oltre a un ripostiglio esterno, adiacente all'immobile sul fronte Sud e dotato di ingresso indipendente. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra ed è realizzato con struttura portante in muratura e copertura piana non praticabile, con aperture a raso per l'illuminazione diretta dei locali interni; la muratura, intonacata e tinteggiata, si presenta in discreto stato di conservazione.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA), foglio 12, p.lla 20, sub. 20, cat. A/4. Tali dati sono conformi a quelli riportati nelle visure storiche per immobile e per soggetto estratte dall'esperto stimatore.

Confini: a Nord con via dei Goti e, proseguendo in senso orario, a Est con proprietà aliena, a Sud con terrazzo comune e a Ovest con proprietà aliena.

Regolarità urbanistica e difformità: l'immobile è stato oggetto di domanda di condono del 05.12.1985, n. 30662, ai sensi della legge n. 47 del 1985, per opere realizzate abusivamente nell'anno 1983; in data 03.11.2000, prot. n. 6595, è stata rilasciata la relativa autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35, comma 9, della medesima legge. L'esperto stimatore ha rilevato tre lievi difformità interne: la demolizione del tramezzo divisorio tra ingresso e salone, l'ampliamento del bagno a discapito della superficie della cucina e la realizzazione di un ripostiglio sottoscala nel locale wc.

Stato di occupazione: dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Angri in data 22.10.2024 risulta che l'immobile è abitato dal debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 82.500,00

OFFERTA MINIMA: euro 61.875,00

Il professionista delegato invita tutti gli interessati a consultare la relazione di stima dell'11.02.2024, a firma dell'Ing. Stefania Sellitti, e i relativi allegati, pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e depositati presso la cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene e irregolarità, da intendersi qui integralmente riportati e trascritti.

Nocera Inferiore, 22 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Pasquale Carotenuto