



## TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R.E. 118/2020**

### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA**

L'avvocato **Luana Filomena Giammetta**, ai sensi degli artt. 490<sup>1</sup> e 591 bis c.p.c.<sup>2</sup>, giusta ordinanza di nomina del **15/04/2024**;

**preso atto** delle condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569<sup>3</sup> e 571<sup>4</sup> c.p.c., come novellati dal decreto-legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015;

**preso atto**, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, *Arch. Carmela Esposito*, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; **rende noto** che nel procedimento espropriativo n. **118/2020 R.E.** si svolgerà, **il primo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con unico rilancio segreto"**, ai sensi dell'art. 24<sup>5</sup> del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati;

**avvisa**, pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita **il giorno 13/12/2024, ore 16:30 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore **16:30 del giorno 12/12/2024**.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza del **06/10/2023**, gestore della vendita telematica la società "**ASTALEGALE.NET S.P.A.**" ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **http://www.spazioaste.it**.

#### **Si precisa che:**

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 12/12/2024 ore 16:30**;
- b) qualora l'offerta sia presentata, per conto dell'offerente, da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'esclusione di tutte le offerte;
- c) nel giorno e nell'ora della vendita 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. Il compendio pignorato verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e nella relazione notarile, nel rispetto

<sup>1</sup> Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia [534, 570, 576 n. 4, 584 2, 591], un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto...

<sup>2</sup> Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, delega ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569. Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto. Si applica l'articolo 569, quarto comma...

<sup>3</sup> A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti [disp. att. 175]. Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di novanta giorni. All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporle...

<sup>4</sup> Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta [disp. att. 174]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86].

<sup>5</sup> Il giudice può disporre che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale. L'offerta è presentata esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13. Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'articolo 18 e invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con le modalità di cui al comma 1. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS.



della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. C.p.c. di cui al decreto del ministero della giustizia n. 32/2015 ed alle condizioni sotto riportate.

d) la vendita si svolgerà ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. e alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### Lotto Uno - Giuridicamente Libero -

**LOTTO UNO:** Piena proprietà di appartamento per civile abitazione censito nel **N.C.E.U, Comune Scafati, Via Abate Cuomo civ. 3, foglio 20 particella 163, subalterno 7, p.1, int.4 scala U, cat. A/2, classe 1, vani 6.5, tot. Sup. 125 mq, rendita catastale 419,62.** L'appartamento, oggetto di codesta procedura esecutiva, è parte di un condominio denominato "Palazzo degli Aranci" sito in Scafati alla via Abate Cuomo, 3. L'edificio presenta un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano, serviti da una scala ed un ascensore. Ogni piano presenta n.4 appartamenti per un totale di 16 appartamenti per l'intero fabbricato. Si accede all'appartamento, attraversando un portoncino in alluminio e vetro che immette in un piccolo androne di ingresso dal quale, percorrendo una piccola rampa di scale, si giunge ad un pianerottolo da cui si accede alla scala e/o all'ascensore per raggiungere i piani successivi.

L'appartamento è al primo piano individuato con l'interno n. 4 ed è composto da un grande ambiente con funzione di ingresso-soggiorno sala-pranzo e cucina; seguono due camere da letto, due servizi igienici, ed infine un piccolo ripostiglio. Esso è corredato di due terrazzini e precisamente uno adiacente alla sala ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, prospettante su via privata, l'altro adiacente alla camera da letto, prospettante sulla rampa che conduce ai box del fabbricato.

Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono discrete, così come lo stato di manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico. Ottimo è lo stato in cui versano le rifiniture esterne dell'intero fabbricato, in quanto da poco effettuati interventi di manutenzione sulla facciata e sui frontalini dei balconi. L'appartamento è provvisto anche di una box-garage, che si raggiunge dal piccolo androne di ingresso percorrendo una rampa di scale, che è stato identificato nell'elaborato peritale come Lotto 2.

Nel dettaglio di tutte le difformità riscontrate si rimanda a quanto meglio illustrato nella relazione di stima dell'arch. Carmela Esposito.

- **VALORE D'ASTA: € 178.727,58;**
- **OFFERTA MINIMA: € 134.045,68;**

### LOTTO 2 - Giuridicamente Libero -

**LOTTO DUE:** Piena ed esclusiva proprietà di box-garages censito nel **N.C.E.U del Comune Scafati, Via Abate Cuomo 3, foglio 20 part. 163 sub 17,p.S1, consistenza 12,00 mq, sup. tot. 14,00 mq, rendita catastale € 11,16.** Al box-garage si accede dal piccolo androne di ingresso percorrendo una rampa di scale ed un piccolo corridoio. Si può accedere anche dall'esterno, mediante una rampa carrabile e un breve percorso in piano si giunge, al piano S1. Il box, oggetto del pignoramento, è identificato con il numero 3, presenta una planimetria regolare rettangolare ed una consistenza pari a mq 12,00 e una altezza di circa 2,85 ml. Esso non è pavimentato, le pareti ed il soffitto sono prive anche di un intonaco rustico.

Il box è chiuso da una serranda elettrica.

- **VALORE D'ASTA: € 15.080,00;**
- **OFFERTA MINIMA: € 11.310,00;**

### Stato di occupazione

Dalla perizia estimativa redatta dall'esperto estimatore Arch. *Cramela Esposito*, nonché dai verbali di sopralluoghi effettuati dal custode *Avv. Luana Filomena Giammetta* si evince che attualmente l'immobile è abitato dalla debitrice esecutata unitamente al proprio nucleo familiare, ad ogni modo tale occupazione non è



sorretta da alcun titolo opponibile alla procedura esecutiva che qui occupa, così come il box auto identificato in perizia come Lotto 2. Pertanto i cespiti staggiti vengono venduti **“giuridicamente liberi”**.  
Esistono oneri condominiali insoluti a cui si rimanda all’elaborato peritale.

### **Titoli Urbanistici**

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il compendio in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi; Licenza edilizia n. 1403 del 1971.  
Per regolarizzare urbanisticamente l’immobile pignorato, così come esso risulta attualmente, bisogna presentare all’ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell’art.37 comma 4 del DPR 380-01, in quanto nella fattispecie, l’intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Nel dettaglio di tutte le difformità riscontrate si rimanda a quanto meglio illustrato nell’elaborato peritale dell’arch. Carmela Esposito.

### **MODALITA DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la **ASTALEGALE.NET S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Luana Filomena Giammetta.**

Si precisa che la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali nonché tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere od al Giudice dell’esecuzione saranno effettuate a cura del delegato.

### **OFFERTE DI ACQUISTO**

Ciascun offerente, ai sensi dell’art. 571, comma 1, c.p.c., 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, c.p.c.<sup>6</sup> (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata conferita in data antecedente alla presentazione delle offerte, non essendo sufficiente l’ordinario mandato alle liti; nell’ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, 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.<sup>7</sup>), presentando, con **modalità telematiche** tramite il **modulo web “Offerta Telematica”, accessibile dal sito www.spazioaste.it nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 118/2020 presso l’ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (**pst.giustizia.it**) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta.

### **L’OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a) i dati del presentatore: dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile; il presentatore non può presentare nell’ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore, con i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l’offerente è minorenni, l’offerta deve essere formulata dai genitori con autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l’indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (CRO, ovvero, numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che,

<sup>6</sup> I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

<sup>7</sup> Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall’incanto il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando il mandato.



quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, aperto presso **Banca di Credito Popolare – Filiale di Scafati**, avente n. c/c **1356053984** ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare RGE 118/2020 - Tribunale di Nocera Inferiore, recante il seguente IBAN: **IT 90 G 05142 76490 CC1356053984** (I TI NOVE ZERO X ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE SETTE SEI QUATTRO NOVE ZERO CI CI UNO TRE CINQUE SEI ZERO CINQUE TRE NOVE OTTO QUATTRO);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- 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. 32/2015, 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 DPR n.68/2005; 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 del D. M. n. 32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offerta@vp.dgsia@giustiziacert.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 telematiche (con bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia nell'ultimo giorno utile, 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. 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato **avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.it;**
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma D.M. n. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.



## **CAUZIONE**

L'importo della cauzione dovrà essere **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita "Società Aste giudiziarie", aperto **presso Banca di Credito Popolare – Filiale di Scafati**, avente n. c/c **1356053984** ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare RGE 118/2020 - Tribunale di Nocera Inferiore, recante il seguente IBAN: **IT 90 G 05142 76490 CC1356053984** (I TI NOVE ZERO X ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE SETTE SEI QUATTRO NOVE ZERO CI CI UNO TRE CINQUE SEI ZERO CINQUE TRE NOVE OTTO QUATTRO);

Il bonifico, con causale: **"Proc. Esec. n. 118/2020 R.G.E. numero del lotto, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 16:30 del giorno dell'udienza della vendita telematica**, ossia entro il tempo utile per permettere le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito, entro tale termine, resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- Renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate, pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, l'esito del riscontro effettuato, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicando l'avvenuto accredito del bonifico o meno;
- In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, previo espletamento dei controlli, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Nocera Inferiore, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, innanzi indicato, l'offerta sarà considerata **inefficace**. Del pari, l'offerta verrà considerata **inefficace** se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario, tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

## **LA GARA AVVIENE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI E MODALITÀ**

- 1) le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo **<http://www.spazioaste.it>**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- 2) **in caso di più offerte valide, si procederà, esclusivamente in modalità telematica, alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;**
- 3) nel giorno e nell'ora stabiliti per la vendita il professionista delegato, in presenza di più offerte:
  - ✓ Scrutinerà le offerte presentate e ne vaglierà l'ammissibilità;
  - ✓ Individuerà la migliore offerta, tenendo conto dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di



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

- ✓ Inviterà gli offerenti ad aderire alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta;
- ✓ Darà inizio alla gara per le offerte valide al termine delle verifiche di ammissibilità delle offerte;
- ✓ La gara avrà una durata di **30 minuti** a partire dal suo inizio;
- ✓ Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;
- ✓ Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo all'aggiudica a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;
- ✓ Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

4) in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente mentre in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588<sup>8</sup> c.p.c., e purché si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

5) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; per la sua individuazione della migliore offerta sarà tenuto conto, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

6) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore, come sopra individuata, soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

## SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione** (termine perentorio e 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 prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare, non trasferibile, all'ordine della presente procedura, intestato al "***Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. N. 118/2020 RGE***" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nocera Inferiore con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo, tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di rifiuto all'acquisto o di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. **L'aggiudicatario inadempiente è altresì condannato, con decreto da emettersi dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 177 disp att. c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è definitivamente avvenuta la vendita.**

<sup>8</sup> Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo.



## FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita (anche fiscali e tributarie) che restano in ogni caso a suo carico (**pari al quindici per cento 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista**).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Nocera Inferiore. n. 118/2020 RGE**";

oppure

- con bonifico sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nocera Inferiore con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

## PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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 di regolarizzazione catastale 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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 (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:



- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di 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 della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni 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 giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni 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 c.p.c.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, tramite il custode giudiziario, Avv. Luana Filomena Giammetta che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire delucidazioni e illustrare i presupposti per fruire di agevolazioni fiscali e richiedere eventuale un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta (e-mail: [avv.giammetta@outlook.it](mailto:avv.giammetta@outlook.it); p.e.c.: [avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.it)).

### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

- a) Inserimento di un annuncio sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c., **almeno quarantacinque (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) Pubblicazione sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it) almeno (45) 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;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite dal professionista delegato, Avv. Luana Filomena Giammetta, - tel . 089/9849219 o +39/3275854204 - e-mail: [avv.giammetta@outlook.it](mailto:avv.giammetta@outlook.it).  
Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Nocera Inferiore lì, 13 SETTEMBRE 2024

**Il P.D.V.**

Avv. Luana Filomena Giammetta