

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sez. Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Troisi

Procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 75/2020

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona con unico rilancio segreto

Il professionista delegato, avv. Gianluca Chierchia, con studio in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Buonconsiglio nr. 26,

- visto il provvedimento di nomina quale delegato alle operazioni di vendita del surriferito professionista reso dal G.E. dott.ssa Maria Troisi in data 02/08/2024 e pubblicato in data 18/08/2024;

- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015 ed esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Arch. Gianluca Talarico depositata presso la competente Cancelleria, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

che in data **05/12/2024 alle ore 17:00** avrà luogo, mediante la piattaforma www.garavirtuale.it - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n.32 – la **VENDITA TELEMATICA senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, con unico rilancio segreto**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO: Piena proprietà di un **appartamento** sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano primo con accesso da via Celano, composto da soggiorno-cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, doppio servizio igienico e due terrazzini; censito al **N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1, Categoria A/4, cl. 5°, cons. 4 vani, sup. cat. 89 mq, sup. escl. aree scoperte 88 mq**, confinante a nord con mappale 74, ad est con mappali 77, 85 e 87, a sud con scala comune e vialetto e ad ovest con vialetto pedonale.

Prezzo base € 149.000,00 (centoquarantanovemila//00 euro)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 111.750,00 (centoundicimilasettecentocinquanta/00 euro).

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai grafici allegati al Permesso a Costruire n. 424 del 19/01/2005 e successiva D.I.A. in variante trasmessa il 29/03/2006 ed assentita il 31/05/2006 e le lievi difformità in ordine alla sua diversa ripartizione interna degli ambienti potranno essere sanate mediante apposita pratica comunale.

Descrizione unità immobiliare: Trattasi della piena proprietà di un appartamento in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano primo con accesso da via Celano dal quale si accede mediante piccolo ballatoio al piano terra (su cui affaccia la porta di caposcala dell'appartamento); l'appartamento fa parte di un edificio di antica costruzione modificato dopo il 2004 che si erge in fondo ad una traversa di via S. Celano e dalla quale gli immobili hanno l'accesso pedonale indipendente; tale edificio ha una struttura portante in muratura, solai prevalentemente in laterocemento e copertura a falde in legno lamellare, si fraziona in tre livelli, tutti con accessi indipendenti; l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, doppio servizio igienico e due terrazzini; confina a nord con mappale 74, ad est con mappali 77, 85 e 87, a sud con scala comune e vialetto e ad ovest con vialetto pedonale; è riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1.

Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione unica con piastrelle di colore chiaro di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle; le porte interne sono in laminato di colore noce mentre gli infissi esterni in PVC con vetrocamera e le persiane a battenti in alluminio.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è stato qualificato dall'esperto stimatore come "normale" anche in ragione della circostanza che lo stesso, una volta sottoposto ad intervento di ristrutturazione, non sia mai stato utilizzato.

Allacci e A.P.E.: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa, è inoltre allacciata alla rete di distribuzione del gas di città; ha un impianto di riscaldamento predisposto per caldaia a gas e terminali ma i radiatori sono assenti. Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione unica con piastrelle di colore chiaro di medie dimensioni. Quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, bisognerà provvedere alla sua redazione a fronte di un costo stimabile di € 200,00 circa.

Conformità catastale: L'esperto stimatore, nell'elaborato peritale depositato, ha evidenziato la non corrispondenza degli interni dell'immobile a causa di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia che ha portato alla trasformazione degli originari sottotetti in abitazione e quindi la necessità di ricavare la rampa di scale di accesso a questi ultimi internamente alla volumetria del piano primo; è possibile tuttavia sanare le difformità presenti attraverso "*frazionamento e variazione catastale per modifica distribuzione interna*" con procedura D.O.C.F.A. ed i costi stimati per tale procedura ammontano a circa € 350,00.

Conformità urbanistica: Quanto alla conformità urbanistica si evidenzia che sono presenti alcune difformità, come meglio evidenziate nella relazione peritale allegata al presente avviso, che tuttavia potranno anch'esse essere sanate mediante redazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche distributive interne, per un importo complessivo di € 2.000,00 tra diritti (€ 100,00), sanzioni (€ 1.000,00) e competenze tecniche.

Provenienza: Il bene risulta pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di Atto di compravendita stipulato dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 09/10/2006 trascritto a Salerno il 11/10/2006 ai numeri 53827/328.

Stato di occupazione: Si rappresenta infine che l'immobile, allo stato, è libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

LOTTO DUE: Piena proprietà di un **deposito** sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, attualmente incluso nell'immobile riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 24, particella 84, sub 3 e

particella 83, sub 1, confinante a nord con mappale 74, ad est con mappali 77 e 85, a sud con mappale 84 e ad ovest con vialetto pedonale.

Prezzo base: euro 10.000,00 (diecimila/00euro)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00 euro).

Descrizione unità immobiliare: Trattasi della piena proprietà di un deposito sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Sabato Celano n. 4, piano terra, al quale si accede mediante cancellata metallica a doppio battente che si affaccia sul vialetto pedonale che prosegue la traversa di via S. Celano. La Superficie Utile interna è pari a 32,88 mq per un'altezza interna rilevata di 3,60m massima sotto la volta del primo ambiente e 3,78 sotto il solaio laterocementizio di copertura dell'ambiente interno. La Superficie Lorda è pari a 43,69 mq e corrisponde alla Superficie Commerciale.; confina a nord con mappale 74, ad est con mappali 77 e 85, a sud con mappale 84 e ad ovest con vialetto pedonale; attualmente incluso nell'immobile di cui al lotto 1, il quale è a sua volta riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), al foglio 24, particella 84, sub 3 e particella 83, sub 1.

La pavimentazione del deposito è in piastrelle di piccole dimensioni di colore rossiccio nel primo ambiente e gettato di cemento in quello interno, mentre pareti e soffitto sono intonacate di bianco nel primo ambiente e prive di intonaco nel secondo.

L'esperto estimatore ha valutato le condizioni manutentive del deposito "appena accettabili", quasi a "rustico".

Allacci e A.P.E.: Il deposito è dotato di rudimentale impianto elettrico fuori traccia non rispondente alla vigente normativa. Quanto all'A.P.E., si evidenzia invece che per le unità immobiliari in questa categoria catastale non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Conformità catastale: Lo stato attuale dei luoghi risulta non perfettamente corrispondente alla planimetria estratta dal Catasto Fabbricati a causa della presenza di un tratto di setto murario interno che nel grafico catastale risulta eliminato. Tuttavia si evidenzia che le prefate difformità possono essere sanate attraverso "frazionamento e variazione catastale per modifica distribuzione interna" con procedura D.O.C.F.A. e che i costi stimati dall'esperto stimatore per tale procedura ammontano ad € 350,00.

Conformità urbanistica: non vi sono difformità da rilevare sul piano urbanistico.

Provenienza: il bene risulta pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di Atto di compravendita stipulato dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 09/10/2006 trascritto a Salerno il 11/10/2006 ai numeri 53827/328.

Stato di occupazione: Si rappresenta infine che l'immobile, allo stato, è libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima e suoi allegati, a firma dell'Ing. Gianluca Talarico, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) della quale l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

I beni costituenti i due fanno parte di una cortina di edifici con unità immobiliari accostate e/o sovrapposte non costituite in condominio.

Il professionista delegato dà atto che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 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.

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione della vendita asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, avv. Gianluca Chierchia, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma web www.garavirtuale.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it.

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente avv. Gianluca Chierchia.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

L'offerta deve essere formulata **entro le ore 23:59 del giorno 04/12/2024** ovvero il giorno antecedente a quello della data di vendita.

Ai sensi di cui all'art.571, comma 1, c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto – **esclusivamente in via telematica** – personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art.579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579 comma 3 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 5831 comma 1 c.p.c.*) **esclusivamente compilando il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.** **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 e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro il giorno 04/12/2024 ore 23:59, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Sul punto si precisa che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (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).

L'offerta, in via alternativa ed a pena d'inammissibilità, dovrà:

- a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

- b) essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

Tale offerta dovrà contenere:

- a) le generalità dell'offerente (il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta), con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione - in caso di comunione legale dei beni - delle generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione (con allegazione di copia del documento di identità e del c.f. di quest'ultimo, salvo la facoltà di successivo deposito all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo). Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale. Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta di acquisto. In caso di offerta d'acquisto presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia della procura sottoscritta dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta). Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzioni); all'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento

di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di un'omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva ed allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi della società o dell'ente ed i dati del legale rappresentate con allegazione del certificato camerale aggiornato dal quale emergono i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del numero e l'anno di R.G.E. della procedura, dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, la descrizione del bene **con l'indicazione del numero del lotto**, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore *ex art. 568 c.p.c.*, ovvero **al prezzo base d'asta, e comunque non inferiore di ¼ dello stesso**, previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze d'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

d) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori ai giorni centoventi dall'aggiudicazione, con un aumento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione quali spese di trasferimento ed altri oneri, salvo conguaglio. Si precisa che il termine indicato per il versamento del saldo prezzo (120 gg dall'aggiudicazione) deve intendersi onnicomprensivo, ovvero quale **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;**

e) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

f) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera e);

g) l'indirizzo della casella della posta elettronica certificata di cui all'art.12, co.4, D.D. 26 febbraio 2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art.12, co.5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni previste dal presente regolamento;

h) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni del presente regolamento;

i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

l) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

m) documentazione (da allegare) attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

Si dà atto inoltre che:

- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta;

- l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta;

- l'offerta sarà inefficace: **1)** se perviene oltre il termine stabilito; **2)** se inferiore di oltre un quarto rispetto al “valore d’asta/prezzo di riferimento” sopra riportato; **3)** se l’offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura esecutiva secondo le modalità temporali di seguito riportate.

Si informa infine che:

- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell’art.15 co.1 del DM 32/15, l’offerta potrà essere formulata mediante l’invio di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del professionista delegato avv.gianluca.chierchia@ordineavvocati.it.
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art.15, co.1 del DM 32/15, l’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta d’accettazione da parte del gestore dei servizi di posta elettronica certificata del mittente e, in tal caso, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita.

Modalità di pagamento della cauzione.

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 75/2020 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Nocera Inferiore con il seguente iban: **IT 12 X 05142 76270 CC1636056176**.

Il bonifico, con causale “*versamento cauzione – Proc. Es. Imm. n. 75/2020 R.G.E. Tribunale di Noc. Inf.*”, dovrà essere disposto in modo tale da consentire **l’accredito entro il giorno precedente la data della vendita** (ovvero entro il 04/12/2024).

Pertanto è da considerarsi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest’ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

Si avverte quindi che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell’ammissibilità delle offerte, **il professionista delegato non riscontri che l’accredito** delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **sia pervenuto entro il giorno precedente a quello previsto per 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 professionista delegato all’offerente con disposizione bancaria che verrà eseguita nel termine di 3 giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

Modalità di pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio pagamento bolli digitali, mediante carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche".

Gara telematica e aggiudicazione.

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **05/12/2024 alle ore 17:00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame dell'offerta, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata 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 la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata dal sito internet sopra indicato:

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 e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione/connessione, dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art.572, co. 2 e 3 cpc.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto delegato può dar luogo alla vendita quanto non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. e 589 c.p.c. Nel qual caso il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA CON MODALITÀ ASINCRONA.**

Si procederà all'apertura della gara in conformità ai dettami dell'art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, all'uopo si precisa che: **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente **online un'unica offerta** in aumento tramite l'aria riservata del portale del gestore della vendita telematica; **ii)** ogni partecipante potrà formulare tale offerta nel periodo di durata della gara; **iii)** ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

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

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito della verifica preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avviso 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.

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 professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate.

Le comunicazioni ai partecipanti di aggiudicazione o meno del bene posto all'asta avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato, una volta verificata l'eventuale formulazione di rilanci, procederà alle determinazioni sull'aggiudicazione nei termini di seguito indicati.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'esatto ordine indicato – dei seguenti elementi, dando priorità:

- al maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, al maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e della cauzione prestata, al minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di prezzo offerto, cauzione e termine per il versamento del prezzo, al deposito dell'offerta e cioè a quella depositata in un tempo cronologicamente anteriore.

Una volta individuata la migliore offerta, il professionista procederà infine come segue:

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

valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e degli adempimenti consequenziali.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

L'aggiudicatario entro il **termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (o entro il termine più breve indicato da quest'ultimo nell'offerta)** dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 79/2020 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Nocera Inferiore con il seguente iban: **IT 12 X 05142 76270 CC1636056176**. (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico) oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 75/2020".

Il mancato versamento del saldo prezzo, nel termine indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

Il termine per il versamento del saldo prezzo di 120 gg è 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).

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo **Paggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri** che sono a carico dell'aggiudicatario **(su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCP Filiale di Nocera Inferiore **IT 27 W 05142 76270 CC1636056175** oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 75/2020".

Pubblicità ed informazioni

Così come disposto con l'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del

bene posto in vendita ed un numero congruo di fotografie sul portale del Ministero delle Giustizia denominato “Portale delle Vendite Pubbliche”, nonché sarà comunicato, nei termini di legge, ai creditori costituiti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Il presente avviso di vendita, unitamente all’ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete Internet all’indirizzo www.asteannunci.it, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

L’avviso di vendita inoltre sarà reso pubblico sui siti Internet www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it almeno 45 gg prima della data fissata per la vendita con l’inserimento di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita, il valore d’asta e l’offerta minima.

Ulteriori tentativi di vendita

In virtù del principio di “continuità della delega” il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all’effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell’ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell’aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori tre tentativi di vendita ai sensi dell’art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il valore d’asta ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di tre ribassi. Per eventuali ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E., con allegazione, contestualmente alla richiesta, del parere positivo del creditore.

Condizioni generali di vendita

Ognuno, 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. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l’ordinario mandato alle liti; nell’ipotesi di cui all’art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all’art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all’espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell’Esecuzione ai sensi dell’art. 586 c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall’art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c. In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l’assunzione dei debiti da parte dell’aggiudicatario o dell’assegnatario a norma dell’art. 508 c.p.c.

In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

Precisazioni finali

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio di questi, previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 081-8797378; o comunicazione da inviarsi a mezzo PEC: avv.gianluca.chierchia@forotorre.it - indirizzo email avv.chierchia@hotmail.com.

Ai sensi di cui all'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Inoltre si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

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

Sant'Antonio Abate, lì 20/09/2024

**Il Professionista Delegato
Avv. Gianluca Chierchia**