



Tribunale di Nocera Inferiore Avviso di vendita delegata al professionista

Procedura nr. 153/2019 R.G. E.
promossa da: Juliet SpA c/ omissis

L'Avv. Nicola Acanfora, con studio in Scafati (SA) alla Via Brancaccio n°3, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 17.04.2024 ex artt. 569 e 571 c.p.c., così come riformati dal decreto legge n°83/2015, convertito con modificazioni nella legge n°132/2015, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore al tentativo di vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto dell'immobile oggetto di pignoramento tramite la piattaforma **www.astalegale.net**; non risultando elementi in base ai quali, in considerazione anche delle condizioni di mercato, possa ritenersi ipotizzabile la vendita con incanto ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, come determinato dall'art. 568 c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno 14.01.2025, alle ore 18:00, presso il proprio studio in Scafati (SA) alla Via Brancaccio n°3 con collegamento al sito astalegale.net, si procederà alla vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili di seguito descritti precisando che, nell'ipotesi in cui perverranno offerte superiori in numero di una, si procederà - ai sensi dell'art. 573 C.p.c.- alla gara tra gli offerenti con aggiudicazione all'offerta più alta.

Descrizione del compendio (come da relazione tecnica allegata agli atti del fascicolo d'ufficio):

LOTTO Unico (Appartamento)

Diritto di piena proprietà dell'appartamento, ubicato in Cava De' Tirreni (SA), alla Via Casa Avallone n°14. Il bene staggito è costituito da:

- **un'abitazione di tipo civile (Cespite 1)**, censito al NCEU di detto comune, al foglio 30 particella 378, sub 17 categoria A/2 vani 10, piano T1-2 è rappresentato da un **appartamento al piano primo con sottostante cantina / deposito al piano terra collegato al piano primo a mezzo di una scala interna e locale deposito al piano secondo il cui accesso non avviene da Via Casa Avallone ma da Piazzetta del Tiglio a mezzo una gradinata in pietrame che conduce al terrazzo comune scoperto e poi allo stesso deposito**. L'appartamento al *Piano Primo* è composto da una grande zona living oltre a n.2 disimpegni che conducono a n.2 camere da letto di cui una con annesso servizio igienico e cabina - guardaroba, mentre l'altra dotata di un piccolo soppalco. Vi è la presenza di un ulteriore servizio igienico nella zona giorno e di una cucina abitabile con annesso servizio lavanderia. Tale appartamento è collegato al piano terraneo destinato a

cantina / deposito a mezzo di una scala interna. L'accesso avviene da Via Casa Avallone attraverso il sub 14, destinato a box garage con annessi servizi, che conduce al locale cantina terraneo fino ad arrivare al piano superiore a mezzo della scala interna. Sempre sulla scheda catastale 217 è annesso un ulteriore locale deposito distinto con interno n.5, il cui accesso avviene a mezzo di una scaletta in pietra da Piazzetta del Tiglio e non da Via Casa Avallone. Tale ultimo deposito non è collegato all'appartamento né al piano terra. Tutto lo stabile è in muratura di tufo con presenza di archi e volte interne sia nei locali al piano terra che nell'appartamento al piano primo. Le pareti sono molto spesse e come si riscontra dalla documentazione fotografica presentano segni diffusi di umidità soprattutto le pareti controterra.

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Cespite 2)** censite al NCEU del Comune di Cava De' Tirreni Via Casa Avallone n°14, al foglio 30, particella 378, sub 14, categoria C/6 piano T ed è rappresentato da un **locale box/garage deposito della superficie catastale pari a 45 mq**, con accesso da Via Casa Avallone ubicato a piano terra antistante al locale cantina piano terra del sub 17. È presente anche un piccolo disimpegno con wc e ripostiglio. Tale locale rappresenta anche l'accesso all'abitazione del piano primo sub 17 esclusivamente da Via Casa Avallone n°14. Il locale box al piano terra, distinto come interno 5, confina con Via Casa Avallone box p.IIa sub 17.

La Superficie del Cespite 1 sub 17 deposito / cantina p.t. con scala interna è di 62,65 mq, quella del deposito p.2° con terrazzo comune è di 6,75 mq per un totale di **69,40 mq**. Appartamento P.1 Soggiorno/living è di 67,10 mq, disimpegno1 di 6,20 mq, cucina di 19,95 mq, lavanderia di 7,86 mq, disimpegno2 di 5,92 mq, bagno1 di 4,78 mq, letto2 di 17,52 mq, letto1 di 26,87 mq, bagno2 di 6,49 mq, per una superficie totale residenziale di **162,69 mq**. Il Balcone1 ha superficie di 1,25 mq, balcone2 di 3,98 mq per una superficie totale residenziale di **5,23 mq**

- **dati catastali:** il bene immobile censito al NCEU del Comune di Cava Dè Tirreni, Foglio 30:

Box garage P.T. particella 378 sub 14;

Locale cantina /deposito P.T. particella 378 sub 17;

Appartamento Piano Primo particella 378 sub 17;

Locale deposito Piano Secondo particella 378 sub 17;

- **confini (Cespite 1) appartamento al 1° piano con numero di interno 8 - foglio 30 p.IIa 378 sub 17 Cat F. cat. A/2** a Nord con Via Casa Avallone, Sud con P.IIa 2766, Ovest Appartamento sub 16 mapp.le 378, Est terrapieno. **(Cespite 2) Locale box/garage deposito foglio 30 p.IIa 378, Sub 14 Cat F. Classe cat C/6** confina a Nord con Via Casa Avallone, Sud p.IIa 2766, Ovest appartamento sub 16 mapp.le 378, e ad Est terrapieno.

Prezzo base d'asta €250.912,50 (duecentocinquantamilanovecentododicieuro/50);

Offerta minima €188.184,37 (centoottantottomilacentottantaquattro/37);

Il prezzo base è stabilito in euro, così come indicato per il lotto unico.

Gli interessati potranno presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base non oltre 1/4 dello stesso, e quindi con un ribasso non superiore al

25% del prezzo posto a base d'asta per il lotto unico, ovvero non inferiore all'importo sopra indicato quale "offerta minima".

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (ovvero al valore dell'immobile) essa sarà senz'altro accolta, sempre che ne concorrano le condizioni, quindi a discrezione del professionista delegato alla vendita giudiziaria. Nell'ipotesi in cui l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto e non vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato potrà dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia la concreta possibilità di conseguire un prezzo migliore con il bandire una nuova, ulteriore vendita.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio, Ing. Alfano Giuseppe, che sarà accessibile dal sito internet www.astalegale.net.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto nella relazione depositata nel fascicolo telematico della Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; 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 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 degli 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.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica ASINCRONA con unico rilancio segreto.

Ognuno, 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 alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).*

L'offerta di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente e, in regola con il bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere trasmessa esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore www.astalegale.net. 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia come di seguito indicato: **offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta telematica dovrà essere presentata entro le ore 18:00 del giorno precedente la data della vendita.

Essa dovrà contenere:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale - *(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre 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)*, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione *(es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società)*, in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- 4) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 5) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 6) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 8) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni;
- 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 10) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 14) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo.

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita.

In via alternativa, l'offerta può essere:

- a)** sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
- b)** trasmessa a mezzo 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 (tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; con la precisazione che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, nonché che l'offerente deve procedere al pagamento del bollo per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita **n.acanfora81@avvocatinocera-pec.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 del 2015, 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 e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

L'importo della cauzione, afferente un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva **“Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. 153/2019 R.G.E. delegato alla vendita Avv. Acanfora Nicola”** acceso presso la Banca di Credito Popolare di Torre Del Greco, con il seguente codice IBAN: **IT83Q 05142 76490 CC1356054136**; 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

L'offerta non è efficace, inoltre, se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva (con accredito sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita), nonché se la stessa non è debitamente sottoscritta.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta (si precisa che la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e le istruzioni ricevute).

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, tramite il portale del gestore delle vendite telematiche.

La partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente e degli offerenti sarà comunque disposta l'aggiudicazione, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c. Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà 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.. Nella valutazione dell'offerta si terrà conto: 1) dell'entità del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, il maggior importo della cauzione; 3) a parità altresì della cauzione prestata, il minor termine per il versamento del saldo prezzo; 4) a parità altresì del termine del versamento del prezzo, la priorità temporale nel deposito dell'offerta. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e la verifica circa l'ammissibilità delle offerte e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta, in modalità on-line, in cui paleserà la cifra massima per cui si intende conseguire l'aggiudicazione del

cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva; il versamento del saldo del prezzo dovrà essere accreditato, a mezzo bonifico bancario, sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione o, in alternativa, mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n.153/2019 RGE". Il mancato adempimento nel termine prescritto comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Si precisa che il termine per il versamento del saldo prezzo è rappresentato dalla data di accredito sul conto intestato alla procedura esecutiva delle somme versate a mezzo bonifico bancario, e non dalla data dell'ordine di pagamento; per la modalità di pagamento a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato come sopra, il termine per il versamento del saldo prezzo sarà rappresentato dalla data indicata sull'assegno stesso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito da questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di cui ai punti precedenti, da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (*previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva*), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Inoltre, 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 giudiziario nella medesima persona del professionista delegato alla vendita.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli

interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 17:30 alle ore 19:30 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato: Avv. Nicola Acanfora
con studio in: Scafati, Via Brancaccio n°3.
Recapiti: tel. 081.18239400
mobile 3920825441
e-mail: avvacanforanicola@gmail.com
pec: n.acanfora81@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c. e come da ordinanza di delega, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", su richiesta del professionista delegato ed a cura della società "Astalegale.net S.p.A.", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà inserito sul sito internet www.astalegale.net secondo le modalità previste nell'ordinanza di delega e succ. modificazioni ed integrazioni, insieme all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima.

Scafati, 11 ottobre 2024

avv. nicola acanfora
Professionista Delegato