



Tribunale di Nocera Inferiore

Avviso di vendita delegata al Professionista.

Procedura n. 47/2022 R.G. Esec.

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c/omissis

Dott. Amato Romano

Professionista Delegato del Tribunale di Nocera Inferiore

Il Professionista Delegato Dott. Amato Romano, con studio in Nocera Inferiore alla Via Fucilari n. 67, delegato ex art. 569 E 591 bis c.p.c., così come riformati dal decreto legge n°83/2015, convertito con modificazioni nella legge n°132/2015, autorizzato con ordinanza del 17.04.2024 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Troisi per la procedura esecutiva sopra indicata, al tentativo di vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto, del compendio immobiliare oggetto di pignoramento tramite la piattaforma www.astetelematiche.it; 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'avviso 490 c.p.c. che il giorno 29.01.2025 alle ore 18:00, con collegamento presso il proprio studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Fucilari n. 67, 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 DEGLI IMMOBILI (Come da relazioni tecniche allegare agli atti)

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'immobile, composto da unico lotto in cui è compreso:

Appartamento di quattro vani ed accessori al piano primo distinto dal numero interno __, confinante con cortile condominiale pianerottolo, gabbia scale, e altra proprietà salvo altri, censito al Catasto Fabbricati di FISCIANO al Foglio __, particella 299 (ex Particella 160) Sub 28 rendita 302,13” e “Box – garage al piano seminterrato, distinto con il numero interno 8, censito al Catasto Fabbricati di FISCIANO al Foglio __ particella 299 (ex Particella 160) sub. 42 rendita 11,55”.

Prezzo Base d'asta Euro € 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro /00)

Offerta minima Euro € 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non superiore al 25% del prezzo posto a base d'asta per ciascun lotto. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (ovvero al valore dell'immobile) essa senz'altro sarà accolta. Nell'ipotesi in cui l'offerta è inferiore 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 sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia la concreta possibilità di conseguire un prezzo migliore con una nuova vendita.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Arch. Antonio Mattei, che sarà accessibile dal sito internet www.astetegiudiziarie.it

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 presso la 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO SENZA INCANTO

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, debitamente sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo assolto con modalità telematica tramite il sito pst.giustizua.it, deve essere trasmessa o telematicamente tramite il modello web **offerta telematica** oppure 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.astetelematiche.it. 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: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

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

Essa dovrà contenere:

- a) 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, in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- d) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione;
- f) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni
- i) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- j) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- k) 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;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- m) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- n) 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;
- o) 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 alternativa, l'offerta può essere:

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

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 romano.amato@pec.odcecnocera.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, riferente 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 "Proced. Esec. 47 2022 RGA c/vincolato Tribunale di Nocera Inferiore delegato alla vendita Dott. Amato Romano" acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con il seguente codice IBAN: IT38N0103076271000002137642; **il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita, è onere, quindi, dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. 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 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.astetelematiche.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, 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.; 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'unico rilancio segreto con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 C.p.c. in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2° e 4°, c.p.c..

Nella valutazione dell'offerta si terrà conto:

- I. dell'entità del prezzo offerto;
- II. a parità di prezzo offerto, il maggior importo della cauzione;
- III. a parità altresì della cauzione prestata, il minor termine per il versamento del saldo prezzo;
- IV. 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. 47/2022 R.G.E.**", il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Si fa presente 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, il sottoscritto 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 senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.

Il Custode Giudiziario della procedura è il medesimo Professionista Delegato.

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 martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista delegato alla vendita Dott. Amato Romano, con studio in Nocera Inferiore alla Via Fucilari, 67, tel. 081/928293, cell. 3351356459, e-mail:

amato@studio-romano.it pec: romano.amato@pec.odcecnocera.it

Il presente avviso, come da ordinanza di delega, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/02 <https://pst.giustizia.it> e sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate; tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data di incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Nocera Inferiore, 08 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Dott. Amato Romano

