

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista.
Procedura nr. 48/2021 R.G.E.
Promossa da: Omissis ...in danno di: Omissis

L'Avv. **Riccardo Capone**, con studio in Salerno alla via Romualdo II Guarna 12, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 11/10/2022;

Vista l'ordinanza di delega, esaminata la Relazione di stima a firma Arch Stella Mancuso del 01/09/2022, Vista l'ordinanza dell'Ill.mo G.E. del 24.09.2024

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **11 FEBBRAIO 2025 alle ore 16.00**, con termine per la presentazione delle offerte entro il giorno 10 FEBBRAIO 2025 alle ore 18.00, si svolgerà il **tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con unico rilancio segreto"** ai sensi dell'art 24 DM 32/2015, degli immobili di seguito descritti e secondo le modalità di cui in prosieguo

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione sita in Pagani alla Via Campitelli, con accesso da corte comune e sviluppata su tre livelli fuori terra. Al Piano terra due vani adibiti a deposito e due piccoli ulteriori vani sotto scala; al Piano Primo: 1 vano cucina con wc di servizio e retrostante vano salone/pranzo con camino; Al piano Secondo: disimpegno, due vani letto, wc e terrazzo con affaccio su corte comune. **Il tutto riportato in NCEU Pagani al foglio 9 particelle 1961 sub 4 e part 1960 sub 4, entrambe categoria A/3 (abitazione di tipo economico) con rendite catastali rispettivamente pari ad € 80,05 ed € 520, 33.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale . Il complesso di case entro cui ricade il lotto risale ad epoca antecedente il 01/09/1967.

Prezzo di Riferimento: **Euro 24.384,40**

Offerta Minima : **Euro 18.288,30**

Bene meglio identificato nella relazione di stima a firma dell'esperto estimatore e relativi allegati.

Il professionista delegato avvisa, che è stato nominato, gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>.

OFFERTA:

- 1) Ciascun offerente, 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.**).

presentando, con **modalità telematiche** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, **accessibile dal sito <https://www.astetelematiche.it> nella relativa area dedicata al procedimento** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge, con modalità telematica (*pst.giustizia.it*)

2) Detta dichiarazione, dovrà contenere

- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione, ; 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, lettera f, cod. civ. la dichiarazione, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.];
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della stessa;
- (c) il numero o altro dato identificativo del lotto, e la descrizione del bene;
- (d) l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (e) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- (f) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (g) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (h) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera g;
- (i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- 3) detta dichiarazione deve altresì contenere: (l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (m) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'aperizia di stima**; (n) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; o) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

4) Alla dichiarazione dovrà essere allegato:

4.a)- Copia della contabile di avvenuto pagamento dell'importo della CAUZIONE, tramite bonifico bancario sul conto della procedura. L'importo della cauzione dovrà essere **pari almeno al 10%** del prezzo offerto. Somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto a seguito di aggiudicazione.

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 termine di**

presentazione delle offerte pertanto ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità del 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 dichiarata inammissibile”

4.b) Copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. *procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*); Nel caso di presentazione da parte di un minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; In caso di dichiarazione 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 dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);

5) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

6) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015

IN VIA ALTERNATIVA, per la sottoscrizione e trasmissione, si prevede che l'offerta:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia 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, comma 3 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);

che l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.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 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);

- 7) ESCLUSIVAMENTE** nei casi di mancato funzionamento programmato 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, si prevede che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avv.riccardocapone@pec.it); nei casi 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 venga 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;
- 8) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **centoventi giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 9) L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto**, a mezzo di **bonifico bancario** da effettuarsi sul **conto corrente acceso presso BCP Banca di Credito Popolare IBAN: IT08D0514215200CC1476041033 intestato a "Tribunale Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva R.g.e. 48/2021 - 4** se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente ut supra indicato entro il giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.
- 10) In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;

- 11) In ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- 12) E' possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it.

Modalità di vendita / gara

- 13) Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.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.;
- 14) In caso di più offerte valide, si procederà a 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.;

Al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) **e 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 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; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

- 15) **La differenza del prezzo** (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) comprensivo di Iva se dovuta, dovrà essere versata dall'aggiudicatario **entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente ove è stata versata la cauzione per partecipare alla gara telematica, oppure a mezzo consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n 48/2021 RGE
- 16) **L'aggiudicatario, sul quale ricadono le spese ed i compensi per il trasferimento** (registrazione, trascrizione, voltura catastale), nonché le spese ed i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, **unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le**

spese di vendita, a suo carico, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art 560 cpc, come modificato dalla l. 8/2020, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e seguenti

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento diretto alla banca mutuante della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41- co.4- del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nei limiti di credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura del venti per cento.

Il mancato versamento del saldo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Condizioni di vendita

- 17) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati descritti e valutati dall'esperto **nella relazione di stima depositata, di cui l'interessato è onerato prendere visione, oltre successive integrazioni**, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alle difformità esistenti e/o modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernente la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e 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 o 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.

Riferimenti Urbanistici previsti dall'art. 173 quater disp. Att. c.p.c.: L'immobile posto in vendita, ubicato in trav Via Campitelli di Pagani, si sviluppa su tre piani fuori terra, meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore in atti, ma sinteticamente così descritti: Al Piano terra due vani adibiti a deposito e due piccoli ulteriori vani sotto scala; al Piano Primo: 1 vano cucina con wc di servizio e retrostante vano salone/pranzo con camino; Al piano Secondo: disimpegno, due vani letto, wc e terrazzo con affaccio su corte comune.

Il complesso edilizio di cui fa parte il lotto è di edificazione precedente il 01/09/1967. Non è stato possibile reperire, in quanto manca, l'agibilità originaria. L'immobile non è provvisto di certificazione energetica.

La planimetria catastale più recente è sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi e, in via prudenziale, a fini estimativi, sono stati detratti i costi associabili a CILA asseverativa

Stato dell'immobile: occupato senza titolo

18)Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it. Sul sito internet www.astegiudiziarie.it è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c..

19) **Ulteriori informazioni sulla vendita** potranno essere acquisite, previo appuntamento al numero **329-5360352** presso lo studio del **professionista delegato Avv. Riccardo Capone** sito in Salerno alla via Romualdo II guarna n.12, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 19:00 che provvederà anche, in qualità di custode, ad accompagnare gli interessati a visitare l'immobile, (la richiesta deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in alternativa tramite contatto telefonico al numero sopraindicato)

Nocera Inferiore 08/11/2024

Avv. Riccardo Capone