



## TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 5/2020

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. **Alessandra Mazzola**, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Troisi, in data 28 ottobre 2024 nel procedimento RGE 5/2020 pendente innanzi l'intestato Tribunale; ritenuto di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.; ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sottoindicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.; *letto* l'art. 560 c. 4 c.p.c., ritenuto che sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; visti gli artt. 569 e 591-bis e ss c.p.c., *nomina* gestore della vendita telematica la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

### AVVISA

che il giorno **25 FEBBRAIO 2025 entro le ore 12,00** gli interessati potranno formulare offerte di acquisto per la vendita **senza incanto "asincrona" con unico rilancio segreto con le modalità telematiche indicate nel prosieguo**, della quale si procederà il giorno **26 FEBBRAIO 2025, alle ore 17,00** per la vendita del lotto Unico di seguito descritto.

**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. E' 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 sin d'ora che in merito all'unità immobiliare staggita del Lotto Unico, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della ordinanza di delega alla vendita del G.E. del 28/10/2024 e alla relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU Arch. Italia Acone, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti – arch. Italia Acone)

**LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETÀ di un'immobile di tipo popolare** dislocato su tre livelli, costituente una unica unità abitativa, sito in Angri (SA), alla Via Ardinghi, 51, e censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 16, p.lla 1785, piano T-1-2, cat. A4, classe 2, vani 4, **rendita catastale euro 196,25.**

L'esperto riferisce che l'edificio che ospita l'immobile pignorato è di vecchia costruzione, ed è ubicato nel centro storico di Angri; esso risale, certamente, alla prima metà del secolo scorso; ha tre livelli fuori terra, ed è inserito in una cortina di vecchi edifici, posti in sequenza lungo la Via Ardinghi, che presentano al piano terra locali spesso utilizzati come abitazioni. Il fabbricato prospetta su una corte comune, dove non è consentito lo stazionamento di autoveicoli. La struttura è in muratura portante, con pareti spesse circa m 0,6. L'agglomerato urbano è tale che la strada non consente la sosta e la facile circolazione dei veicoli. Le condizioni di vivibilità, in tale contesto urbano, appaiono mediocri, considerando che non sono presenti in zona servizi per la collettività. L'immobile di fatto, è formato da unità poste su tre livelli, non comunicanti internamente tra loro, ma collegate da una rampa di scale esterna, prospettante per il solo lato ovest su cortile comune, mentre a nord confina con altra proprietà (p.lla 1781), ad est con altra proprietà (p.lla 1784), ed a sud con altra proprietà (p.lla 2123). Esternamente l'edificio risulta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso, ammalorato negli intonaci, e con forte presenza di muffe nei locali del piano terra e primo, dovute ad infiltrazioni d'acqua sia per risalita capillare che presenza di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura, carente per manutenzione. Le condizioni di salubrità e vivibilità degli ambienti, come sopra detto, sono dunque scadenti, e l'immobile nel complesso, necessita di interventi di manutenzione straordinari. L'immobile si articola su tre livelli, terra, primo e secondo, e ciascun piano si compone di un solo vano con annesso servizio igienico. I tre locali sono simili per forma e dimensioni, in quanto varia la sola disposizione dei servizi igienici, posti all'esterno dei locali principali ed al di sotto della rampa di scale che conduce ad essi. Il piano terra ha superficie pari a mq 27,00, il piano primo superficie pari a mq 25,00, il piano secondo mq 23,00. Il tutto per una superficie complessiva residenziale di circa 75,00 mq, e catastale di mq 95,00. Al locale ubicato al piano terra, si accede da cortile comune; si tratta di una stanza ampia circa mq 23,00, di lunghezza pari a m 4,70, per m 4,85 di larghezza, a cui sono annessi un servizio igienico ed un ripostiglio, per complessivi mq 4,00, posti accanto al vano di ingresso. L'altezza interna è pari a m 2,30. Detta porzione di immobile versa in pessime condizioni di uso e manutenzione; l'areazione dei vani e la luminosità sono insufficienti; sono presenti gli impianti idrici ed elettrici, ma mancano le necessarie certificazioni di conformità. Il locale sito al piano primo, ha accesso da rampa di scala esterna, ed è formato da un vano simile, per forma e dimensioni, a quello del piano sottostante, con angolo cottura e servizio igienico esterno posto a destra della porta di ingresso, per complessivi mq 25,00. L'altezza interna è di m 2,20, i pavimenti sono in segati di marmo. L'immobile versa in discrete condizioni, sia per la vetustà degli ambienti carenti per manutenzione, che per la mancanza di una adeguata areazione. Infine, la porzione di immobile disposta al piano terzo, ha superficie pari a mq 23,00, ed altezza totale pari a m 3,70; è presente un servizio igienico all'interno del monolocale ed un angolo cottura. I pavimenti sono in gres porcellanato e le pareti ben intonacate. Lo stato di manutenzione e di luminosità dell'ambiente, è discreto e sufficiente per garantirne adeguate condizioni di vivibilità. L'immobile è dotato di impianti idrici ed elettrici, ma non sono presenti le necessarie certificazioni. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e non vi sono difformità da segnalare.

## **CONFORMITÀ URBANISTICA**

### **Sulla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il CTU riferisce sotto il profilo edilizio/urbanistico che l'unità immobiliare staggita, così come sopra descritta, è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio dal momento che la realizzazione del fabbricato, situato nel centro storico di Angri è ascrivibile alla prima metà del secolo scorso, prima del 1967, quando non sussisteva l'obbligo della licenza edilizia. Per di più, non sono stati eseguiti lavori od opere, per cui si è reso necessario il rilascio di un titolo edilizio, almeno fino al 2007, quando è stata presentata al Comune di Angri, denuncia di inizio attività (D.I.A. edilizia in sanatoria), con prot. n.29939 del 2 novembre 2007, grazie alla quale, le tre porzioni immobiliari che formano il bene staggito, furono fuse in un unico immobile, oggetto della procedura che ci occupa. Viepiù, la particella ove insiste il fabbricato, ricade in zona storica del P.U.C, redatto nel 2016, e viene definita come A2-Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico, formata da aggregati

edificati storici, e caratterizzata da fabbricati alti non più di due o tre piani, con accessi dalla pubblica via mediante androni che immettono in cortili privati, sui quali poi, prospettano più edifici. Essi dunque, pur non essendo di particolare interesse o pregio storicoartistico, sono tutelati dalla vigente normativa di piano regolatore (P.U.C.), che intende preservare e valorizzare l'area, con una serie di interventi volti a riqualificare l'abitato. Orbene, gli articoli 17, 18 e 20 delle norme tecniche di attuazione del PUC sopra menzionato, regolano gli interventi ammessi nell'area ove ricade l'immobile, e si rileva che sono dunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di unità abitative, con obbligo di migliorare gli elementi di congruenza formale con l'edificato d'impianto storico e di non ridurre la quantità e la qualità del verde...(art.20 NTA); ed ancora, al comma 2-bis, si legge che al fine di “.. consentire un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, adeguandolo alle contemporanee necessità igienico-sanitario, è consentito, per una sola volta, l'adeguamento igienicosanitario degli alloggi con un incremento planovolumetrico nella misura massima del 20% del volume preesistente...”. (All.D – N.T.A. relative al Piano Urbanistico Comunale). Il Ctu ritiene che per l'immobile staggito, sia più che necessario eseguire tutte le opere occorrenti al fine di garantirne l'abitabilità, dal momento che la vigente legislazione ne consente il recupero e l'adeguamento igienico sanitario.

*Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU arch. Italia Acone.*

## **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI SUL LOTTO UNICO**

Gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 21/12/2007 n.ri 14650/61914 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**
- **TRASCRIZIONE del 04/02/2020 - Registro Particolare 3421 Registro Generale 4273 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4912/2019 del 05/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

## **STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO**

L'immobile, disposto su più livelli, risulta occupato, con contratti di locazione non opponibili alla procedura sia per la porzione posta al piano terra e primo, che per il locale posto al piano secondo.

## **ONERI CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare non fa parte di nessun Condominio.

**VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: € 70.000,00** (diconsi *euro settantamilaeuro /00*).

**PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO: € 70.000,00** (diconsi *euro settantamilaeuro /00*), pari al prezzo di stima così come previsto nell'ordinanza di delega alla vendita.

**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 52.500,00** (diconsi *euro cinquantaduemilacinquecento /00*).

Ciascun interessato potrà presentare ai sensi dell'art. 572 c.p.c., secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad **€ 52.500,00** (diconsi *euro cinquantaduemilacinquecento /00*).

## **VISITE – SITO WEB**

Il Professionista Delegato invita a visionare i siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché i siti internet **Idealista.it, Casa.it, e BaKeca.it**.

Il Professionista Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita in orari compatibili consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato dalle ore 17,00 alle ore 20,00 nei giorni dal lunedì al venerdì, al seguente recapito telefonico: 089/2592591.

**Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Salerno, alla via G.V. Quaranta n. 1 (tel. 089/2592591).**

**Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata e preventiva visione della relazione tecnica di stima redatta dell'arch. Italia Acone pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

\* \* \* \* \*

## **REGIME DELLA VENDITA**

### **Precisazione in ordine ai beni**

Il Professionista Delegato avvisa che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata; che l'eventuale esistenza di 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; il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario); la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri mediante comunicazione pec; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto in ordine all'unità immobiliare costituente il Lotto Unico.**

## **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

### **1. Disposizioni generali**

- il Gestore della vendita telematica è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;
- il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- f) la dichiarazioni di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) è 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); - che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC 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 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); - che, 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato (alessandramazzola@arubapec.it); - che, 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.

## **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Si avvisa che il bonifico, con causale “Versamento cauzione RGE 5/2020 Tribunale di Nocera Inferiore”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO LA DATA DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA (entro il 25 FEBBRAIO 2025, ore 12,00), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito entro il termine stabilito. 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.** L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva: **IBAN IT 89 K 05142 15200 CC1476057383 aperto c/o Banca di Credito Popolare S.p.A con causale sopra ind.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **26 FEBBRAIO 2025 alle ore 17,00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – 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:

- verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alla vendita. Ed invero, il Professionista delegato verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; si procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà una durata di **TRENTA (30) MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'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'avvio 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 individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio 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 non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Una volta 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 referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione**, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del G.E. intestato alla procedura RGE 5/2020 aperto presso Banca di Credito Popolare, al seguente **IBAN IT 89 K 05142 15200 CC1476057383** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. 5/2020 R.G.E.

Si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al trenta per cento (30%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

### **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, sul conto corrente dedicato intestato alla procedura aperto presso Banca di Credito Popolare, al seguente **IBAN IT 17 H 05142 15200 CC1476057449**, pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.



L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

## **PUBBLICITÀ LEGALE**

Del presente avviso è stata eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. la pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c., nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; nonché pubblicazione – tramite il sistema Rete Aste Real Estate" sui siti Internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [BaKeca.it](http://BaKeca.it) - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

\*\*\*\*\*

Saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola in Salerno alla via G.V. Quaranta n. 1, tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione.

**Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via G.V. Quaranta, n. 1, tel. 089/2592591, pec: [alessandramazzola@arubapec.it](mailto:alessandramazzola@arubapec.it).**

Salerno-Nocera Inferiore, 13/12/2024

*il Professionista Delegato*  
avv. Alessandra Mazzola