

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 23/2021

promossa da

A*****

contro

C**** + ALTRI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Il professionista delegato, avv. Valeria Mandara dom.ta presso lo studio sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr.57,

- visto il provvedimento di nomina quale delegato alle operazioni di vendita del surriferito professionista reso dal G.E. dott.ssa Maria Troisi;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

Della vendita del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto, e stabilisce le seguenti modalità:

a) Che in data **19/03/2025 alle ore 10:00** avrà luogo, mediante la piattaforma www.spazioaste.it - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n.32 – la VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO dei seguenti beni immobili:

LOTTO N.1: Piena proprietà di un locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi n.20, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 8, part 1628 sub 100, cat. C/1, piano S2, interno 25, sup. cat. mq. 16** e confinante a Nord e ad Est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 86, ad Ovest con part.1628 sub 99, a Sud con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90.

Trattasi di un locale in ottimo stato manutentivo ed appartenente alla classe energetica "A" al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tomagno. Presenta ampia vetrata su strada con infisso in alluminio e vetro e serranda in ferro zincato. Risulta servito da duplice accesso, garantito sia da infisso/porta su Via Galdi, sia da androne comune prospiciente alla porta di entrata.

La Superficie Netta interna risulta essere di mq. 16,70, la Superficie Lorda è di mq. 18,40 e ha un'altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2, come disciplinato dal Regolamento di Condominio.

Da indagine amministrativa/catastale è emerso che a livello urbanistico l'immobile ha destinazione d'uso "ufficio", mentre catastalmente risulta censito con categoria C/1 (negoziato). Pertanto, stando a quanto riportato dal CTU nella perizia di stima, l'aggiudicatario dovrà procedere con una variazione DOCFA sul classamento catastale il cui costo è stimato in circa € 400,00 comprensivo del compenso del tecnico.

Si dà atto della sussistenza della regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ. L'unità è pervenuta ai sigg.ri ***** in virtù di Atto di Compravendita del 18.04.2016 rep. n.1218, per Notaio Emma Cammarota e risulta occupata da quest'ultimi senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: euro 18.800,00 (diciottomilaottocento/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 14.100,00 (quattordicimilaecento/00).

LOTTO N.2: Piena proprietà di un locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi n.22, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 8, part 1628 sub 95, cat. A/10, piano S2, vano 1, sup. cat. mq. 22** e confinante a Nord con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90, ad Ovest con part.1628 sub 96, ad Est con part.1628 sub 94 e a Sud con part.1628 sub 78.

Trattasi di un locale in buono stato manutentivo ed appartenente alla classe energetica "A+", al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tompagno. Presenta ampia vetrata nella quale è inserita anche la porta di accesso con infisso in alluminio e vetro. Tale accesso avviene dall'androne comune del complesso, in prossimità della zona reception. La Superficie Netta interna risulta essere di mq. 20,30, la Superficie Lorda è di mq. 22,30 e ha un'altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2, come disciplinato dal Regolamento di Condominio.

Vi è corrispondenza catastale e regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ. L'unità è pervenuta alla soc. ***** in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società "*****" conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società ***. L'immobile è occupato dalla soc. proprietaria ***** senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: euro 22.330,00 (ventiduemilatrecentotrenta/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 16.747,50 (sedecimilasettecentoquarntasette/50).

LOTTO N.3: Piena proprietà di un locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi n.22, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 8, part 1628 sub 103, cat. A/10, piano S2, vani 1,5, sup. cat. mq. 31** e confinante sui quattro punti cardinali con lo spazio comune del complesso alla part.1628 sub 90.

Trattasi di un locale situato dietro il banco ricezione, schermato quasi totalmente da infissi in vetro e alluminio, nei quali sono inserite n.2 porte di accesso, in buono stato manutentivo ed appartenente alla classe energetica "A+". L'ingresso all'immobile avviene dall'androne comune del complesso. La Superficie Netta interna risulta essere di mq. 28,00, la Superficie Lorda è di mq. 30,80 e ha un'altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2, come disciplinato dal Regolamento di Condominio.

Vi è corrispondenza catastale e regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ. L'unità è pervenuta alla soc. ***** in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società "*****" conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società *** la quale risulta occupare l'immobile senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: euro 30.800,00 (trentamilaottocento/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 23.100,00 (ventitremilaecento/00).

LOTTO N.4: Piena proprietà di un locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi n.18, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 8, part 1628 sub 112, cat. A/10, piano S2, vani 4,5, sup. cat. mq. 85** e confinante a Nord part.1628 sub 121 di proprietà *****, ad Est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 87, ad Ovest con terrapieno e a Sud con vanella condominiale e part.1628 sub 97 e sub 98.

Trattasi di un locale in ottimo stato manutentivo ed appartenente alla classe energetica "A", con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L'ingresso è garantito da infisso/porta in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in

ferro. Presenta n.3 vani ed accessori ed è dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle bussole interne. La Superficie Netta interna risulta essere di mq. 74,70, la Superficie Lorda è di mq. 82,20 e ha un'altezza interna di ml. 3,54.

Vi è corrispondenza catastale mentre non sussiste corrispondenza urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ; in relazione a tale difformità il CTU ha rappresentato che per la regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà presentare una CILA in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri che si quantificano in circa € 1.000,00 (pagamento oneri concessori e compenso del tecnico).

L'unità è pervenuta alla soc. terza proprietaria in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società "*****" conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società ***. Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03.03.2020 con scadenza al 31.01.2026, con canone di locazione mensile di euro 500,00.

Prezzo base: euro 84.900,00 (ottantaquattromilaenovecento/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 63.675,00 (sessantatremilaseicentosettantacinque/00).

LOTTO N.5: Piena proprietà di un locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi n.18, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 8, part 1628 sub 121, cat. C/1, piano S2, sup. cat. mq. 153 (consistenza mq. 141)** e confinante a Nord con terrapieno e part.1628 sub 102, ad Est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 88, ad Ovest con terrapieno e a Sud con part. 1628 sub 112 di proprietà *****.

Trattasi di un locale in ottimo stato manutentivo ed appartenente alla classe energetica "A", con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L'ingresso è garantito da infisso/porta in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in ferro. Presenta n.3 vani ed accessori ed è dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle bussole interne. La Superficie Netta interna risulta essere di mq. 74,70, la Superficie Lorda è di mq. 82,20 e ha un'altezza interna di ml. 3,54.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale si dà atto che a livello urbanistico il locale ha destinazione d'uso "ufficio", mentre catastalmente risulta censito con categoria C/1 (negozio). Pertanto il CTU, per la regolarizzazione di tale difformità, ha previsto nella perizia di stima che l'aggiudicatario dovrà provvedere ad una variazione con DOCFA sul classamento catastale il cui costo si stima in € 400,00 comprensivo del compenso del tecnico. Inoltre è stata riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni per cui occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne e si quantifica in € 400,00 circa tale variazione.

Si dà altresì atto che non vi è corrispondenza urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ., per cui occorre presentare una CILA in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri i cui costi sono stati quantificati dal CTU in € 1.000,00 (pagamento oneri concessori e compenso del tecnico).

L'unità è pervenuta alla soc. terza proprietaria in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società "*****" conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società ***. Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione del 30.04.2021 non opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data successiva al pignoramento.

Prezzo base: euro 160.350,00 (centosessantamilatrecentocinquanta/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 120.262,50 (centoventimiladuecentosessantadue/50).

LOTTO N.6: Piena proprietà di un locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi n.22, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 8, part 1628 sub 114, cat. A/10, piano S1, vani 3, sup. cat. mq. 67** e confinante a Nord con part.1628 sub 119, ad Est con terrazzo comune del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 85, ad Ovest con androne comune e a Sud con part.1628 sub 82.

Trattasi di un locale in buono stato manutentivo ed appartenente alla classe energetica "B", al quale si accede sia da scala di risalita interna dal piano S2 al piano S1, sia da rampa carrabile e pedonale da Via Galdi. Esso attualmente non è usato, per questo motivo non è arredato e versa in precarie condizioni di pulizia. Risulta dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato, nelle bussole interne e nella scelta delle piastrelle del bagno. La Superficie Netta interna risulta essere di mq. 58,50, la Superficie Lorda è di mq. 64,30 e ha un'altezza interna di ml. 3,05.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale si dà atto che è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni per cui occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne che il CTU ha quantificato in euro € 400,00 circa. Sussiste al contempo la regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.

L'unità è pervenuta alla soc. terza proprietaria in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società "*****" conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società ***. Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione del 30.04.2021 non opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data successiva al pignoramento.

Prezzo base: euro 66.880,00 (sessantaseimilaottocentottanta/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 50.160,00 (cinquantamilacentosessanta/00).

LOTTO N.7: Piena proprietà di un locale ad uso box auto sito al corpo B2 del complesso in Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi, int. n. 25, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 8, part 1628 sub 71, cat. C/6, piano S1, mq. 20;** e confinante a Nord con part.1628 sub 72, a Sud con part.1628 sub 70, ad Ovest con terrapieno e ad Est con corsia di manovra part.1628 sub 45.

Tale box auto risulta schermato da una serranda basculante manuale in alluminio e l'accesso ad esso avviene sia attraverso rampa carrabile da Via Galdi, sia da scala interna di collegamento ai piani del complesso. Si rilevano finiture standard e consone alla destinazione d'uso. La Superficie Netta interna risulta essere di mq. 19,10, la Superficie Lorda è di mq. 21,00 e ha un'altezza interna di ml. 2,50.

Vi è la corrispondenza catastale ed urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ. L'unità è pervenuta alla terza proprietaria in virtù di Atto di Compravendita del 19.05.2015 rep. n.669, per Notaio Emma Cammarota, dalla società "*****". Circa lo stato di possesso si dà atto che il box è occupato dalla soc.***** senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: euro 18.140,00 (diciottomilacentotrenta/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 13.605,00 (tredicimilaseicentocinque/00).

I beni immobili oggetto di pignoramento sono parte di un complesso polivalente sito nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Matteo Galdi snc e precisamente nella frazione denominata Saragnano.

Detti beni sono inseriti nel corpo B2 del complesso ed hanno prevalente destinazione ad ufficio, nel mentre i restanti corpi A e B1 contengono un istituto scolastico, posteriormente un fabbricato a stecca ad uso abitativo, ambulatori e locali commerciali.

Detto complesso, che prende un intero rione circondato da rete stradale, si sviluppa su diversi livelli, partendo da Via M. Galdi che costituisce la quota più bassa. Difatti i beni che affacciano su Via Galdi vengono definiti "secondo sottostrada" in quanto posti a 2 livelli inferiori rispetto alla quota delle retrostanti abitazioni, alle quali si accede da via di penetrazione interna e posteriore rispetto alla suddetta Via Galdi.

Il complesso polifunzionale, edificato in seguito a rilascio di Permesso di Costruire n.37/2007 e succ. Varianti e DIA di completamento, si presenta in buono stato manutentivo, le finiture scelte sono di gusto contemporaneo nel rispetto della normativa sul risparmio energetico. Le facciate sono intonacate, gli infissi a taglio termico con vetri anti-sfondamento su strada e si mette in evidenza che la copertura delle parti comuni è realizzata con pregevoli travi reticolari in ferro, che sorreggono delle lastre trasparenti atte a consentire l'ingresso della luce. L'impianto elettrico, da indagine visuale ed amministrativa, è stato realizzato nel rispetto della vigente normativa, gli impianti di carico e scarico delle acque sono ritualmente funzionanti ed allacciati alle reti.

Le particelle pignorate ricadono in zona PUC definita “*Aree destinate ad attrezzature private di uso collettivo Spc*”, equiparata a zona omogenea F = spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, art.2 DL 1444/68.

Sulla storia catastale della particella 1628, su cui insistono i beni oggetto di indagine, si evidenzia che essa attualmente risulta censita al CT come “ente urbano” di mq. 5.183,00 ed è stata generata in seguito a diversi frazionamenti/fusioni catastali.

L'insieme delle originarie particelle 1597, 1598, 1599, 1604 e 1605, per complessivi mq. 7636, sono servite per la realizzazione del complesso polifunzionale, come risulta dal Permesso di Costruire n.37/2007 e succ. e dagli Atti di Compravendita.

In merito alla regolarità del complesso edilizio polifunzionale sito in Baronissi alla Via M. Galdi, si dà atto dell'esistenza della seguente documentazione:

- P.C. n.37 del 18.05.2007 e P.C. n.72 del 22.11.2007 (di voltura committente);
- DIA prot.n.5339 del 04.03.2008;
- P.C. n.60 del 19.10.2009 (variante in c.o. e in sanatoria);
- DIA prot.n.13590 del 17.05.2010;
- Grafici assentiti dal Comune di Baronissi (ultima versione);
- Deposito al Genio Civile, Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta del Certificato di Agibilità, con relazione di progetto sul contenimento del consumo energetico.

Per il complesso è stata depositata richiesta del Certificato di Agibilità che si intende rilasciato, sulla base del principio del silenzio assenso, come previsto dalla normativa vigente.

Vi è Regolamento Condominiale e gli spazi comuni sono stati disciplinati sia dalle planimetrie allegate ai titoli edilizi e sia da “documento descrittivo del complesso” allegato all'Atto del Notaio Giuseppe Monica del 20.09.2010 rep.n.51813. A pag.4 del Regolamento Condominiale, art.7 bis si chiarisce che le unità catastalmente identificate ai numeri 95, 100 e 103 della part.1628 hanno la proprietà della corte e dei servizi retrostanti di cui al sub 90.

Risulta costituito un “Condominio Centro Alba” e sussistono pendenze come da documentazione allegata alla perizia. Infine in merito all'Attestato di Prestazione Energetica, si evidenzia che i lotti sono dotati di APE, come appurato dalla lettura degli Atti di provenienza, a meno del box auto di cui al Lotto n.7 per il quale non è previsto dalla normativa.

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

Il professionista delegato dà atto che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**

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

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente avv. Valeria Mandara.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23,59 del giorno 18/03/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge non offerente compreso il codice fiscale al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui 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;

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. In ogni caso il prezzo offerto non potrà essere inferiore al valore *ex art.* 568 c.p.c., ovvero al prezzo base d'asta, e comunque non inferiore di $\frac{1}{4}$ dello stesso, previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze d'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 8) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori **ai giorni centoventi dall'aggiudicazione, con un aumento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** quali spese di trasferimento ed altri oneri, salvo conguaglio. Si precisa che il termine indicato per il versamento del saldo prezzo (120 gg dall'aggiudicazione) deve intendersi onnicomprensivo, ovvero quale **TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI; cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022;**
- 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, da allegare all'offerta di acquisto, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita che la vendita è a corpo e non a misura.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.

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

Cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/2021 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Nocera Inferiore con il seguente iban: **IT 19 Y 05142 76270 CC1636056557.**

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione – Proc. Es. Imm. n. 23/2021 R.G.E. Tribunale di Noc. Inf.*", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 18/03/2025).**

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora nel giorno fissato per la verifica

dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri che l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata INAMMISSIBILE.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione bancaria da eseguirsi nel termine di 3 giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione, o bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Modalità di pagamento del bollo.

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

Gara telematica e aggiudicazione.

La sottoscritta professionista delegata procederà il giorno **19/03/2025 alle ore 10:00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame dell'offerta, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata dal sito internet sopra indicato:

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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

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

Si precisa che: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento, pari all'importo di euro 1.000,00, tramite l'aria 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 avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito della verifica preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avviso operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì della cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale del 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'avviso della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra indicato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e degli adempimenti consequenziali.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

L'aggiudicatario entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato da quest'ultimo nell'offerta) dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/2021 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca DI Credito Popolare – filiale di Nocera Inferiore con il seguente iban: **IT 19 Y 05142 76270 CC1636056557** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si

darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico) oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 23/2021".

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

Il termine per il versamento del saldo prezzo di 120 gg è PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri che sono a carico dell'aggiudicatario (**su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, SALVO CONGUAGLIO**, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCP Filiale di Nocera Inferiore **IT 19 Y 05142 76270 CC1636056557** oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 23/2021".

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.23/2021 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 15% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Inoltre si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto delegato presso il suo studio.

Ai sensi di cui all'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Pubblicità ed informazioni

Così come disposto con l'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita ed un numero congruo di fotografie sul portale del Ministero delle Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché sarà comunicato, nei termini di legge, ai creditori costituiti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

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

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

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Valeria Mandara, dom.ta presso lo studio in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia n.57, tel.081/8797378.

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

Sant'Antonio Abate li 04/12/24

**Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Mandara**