



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Chiara Verdoliva, con studio in Scafati, alla via Trieste 202, (c.verdoliva@avvocatinocera-pec.it) professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis cpc con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore DEL 28/03/2023 nella procedura esecutiva 124/2019, promossa ad istanza del Condominio Palazzo Del Pezzo, creditore pignorante, rapp.to e difeso dall'avv. Salvatore Maria Giordano

- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto di stima redatta dall'arch. Erminio Parisi, depositata presso la competente Cancelleria;

- vista l'istanza di vendita del creditore pignorante

AVVISA CHE

presso il proprio studio con sede in Scafati, alla via Trieste 202 – il giorno **27 marzo 2025 alle ore 11:00** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile sito nel Comune di Corbara (SA) alla via Luigi Novi, piano terzo int. 5, identificato in catasto al foglio 1, p.lla 1204, sub 6.

Stato di occupazione: libero

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO € 61.163,00

OFFERTA MINIMA: euro 46.000,00

Si precisa che:

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate unicamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 26 marzo 2025 alle ore 12:30.

- Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTOTELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che:

1. OFFERTA.

1.1 il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A; il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it; il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;

1.2 ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., 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 al citato art 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.); l'offerta può 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;

1.3 all'offerta siano 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



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetti o inabilitati, 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;

1.4 per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, 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 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); 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); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

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; 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;

1.5 l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

1.6 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'art. 568 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico, sull'iban **IT 32 J 05033 15000 000000112180** in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che in caso di rifiuto dell'acquisto sarà ugualmente trattenuta; a tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

1.7 le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono 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;

1.8 ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente un quarto dello stesso, ossia **€ 46.000,00**;

2. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **27 marzo 2025 alle ore 11:00**, il sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio con sede in Scafati, alla via Trieste 202, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche;

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, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- 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;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;

il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza), è il giorno 21 marzo 2025 alle ore 11; mentre la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE è il giorno 21 marzo 2025 alle ore 15:00.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega; all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di delega e qui riportate.

2.4. Gara tra gli offerenti

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA, con rialzo minimo di 3.500,00 euro.

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;**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

• la gara 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 delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

b) All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista 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:

- 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:



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

- 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;

2.5. Esame delle offerte

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale, 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

• 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 che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

2.6 Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

3. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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 onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione (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).

il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo esclusivamente **con bonifico bancario sul conto corrente n. 000001121180 iban IT 32 J 05033 15000 000000112180** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine indicato per il versamento del saldo. Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine fissato.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia 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 e per l'effetto;

laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.

4. VERSAMENTO DEL SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri (es.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario **sul conto corrente n. 000001121172 con iban IT 54 J 05033 15000 0000001 12172;**

la somma forfettaria in questione sarà pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione;

nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;

- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

5. REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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; l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; il bene è 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 spese e cura della procedura (salvo quanto sopra 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; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge e gli interessati sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima dell'esperto stimatore, pubblicata unitamente al presente avviso.

6. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà 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;

il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

7. PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

3. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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;

Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il custode/professionista farà pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione ricevuta in formato xml.p7m attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od, in alternativa, il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio), almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il professionista delegato procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., facendo pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie) insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

timbrato a sua cura, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità alternative:

e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;

consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria esecuzioni immobiliari;

- che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal custode/professionista e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).

- che sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

• trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

• ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA RG 124/2019

GIUDICE DR. VELLECA

AVVISO DI VENDITA

procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;

- che il custode/professionista sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;

- rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria.

- che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

A tal riguardo si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza.

Custode giudiziario: avv. Chiara Verdoliva, con studio in Scafati, alla via Trieste 202.

Professionista delegato: avv. Chiara Verdoliva, con studio in Scafati, alla via Trieste 202
Tel. 0818561326 pec: c.verdoliva@avvocatinocera-pec.it; email: chiara.verdoliva@gmail.com.

Scafati, lì 20 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Chiara Verdoliva