

Avv. Emanuela Lavorante
Via Amato n. 5
cap. 84014 - Nocera Inferiore (Sa)
Tel/Fax: 081.5175352 – cell. 339.6946904
mail: e.lavorante@virgilio.it
PEC: e.lavorante@avvocatinocera-pec.it

1

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIRI
PROCEDURA N.96/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Pasquale Velleca
Delegato alla vendita: Avv. Emanuela Lavorante

Il sottoscritto Avv. Emanuela Lavorante, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Amato n. 5, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Pasquale Velleca, del 29/01/2025 nell'ambito della procedura immobiliare n. 96/2023 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di procedere alle operazioni di vendita senza incanto ex art. 570 e seguenti c.p.c. dei beni immobili pignorati, di seguito descritti, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

Il giorno 27/05/2025 alle ore 17:00, si svolgerà – tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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 26/02/2015 n. 32 – la VENDITA TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1: Piena ed esclusiva proprietà di un locale autorimessa sito in Pagani alla in Via Piave n. 47, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 9, particella 3252**, cat. C/6, classe 2, piano terra, consistenza 14 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale Euro 11,57.

L'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione, pur senza conseguire un titolo abilitativo edilizio, e presenta le seguenti condizioni al contorno: - ai lati nord ed est confina

con area cortilizia scoperta di pertinenza del mappale 3252; - ha accesso dal lato ovest a partire da area cortilizia comune ad altri, distinta con il mappale 3324; - a sud confina parzialmente con piccolo manufatto edificato su area di pertinenza del mappale 2903.

L'accesso principale dalla viabilità pubblica avviene a partire dalla Via Piave n.47, da cui si diparte la corte comune che costituisce l'ingresso alla unità immobiliare.

L'unità immobiliare è costituito da un fabbricato in muratura con sovrastante solaio latero cementizio; si sviluppa per intero in piano terra ed è asservito ad abitazione; è composta da una camera, con attigua cucina e bagno annesso (che nell'insieme determinano una consistenza immobiliare la cui superficie commerciale è pari a complessivi 26,7 mq).

La cucina ed il bagno (superficie commerciale 6,90 mq – altezza utile interna: 2,15 m), tuttavia, ricadono sul Foglio 9 p.lla 2903, di proprietà aliena e non oggetto della presente vendita giudiziaria. Pertanto, oggetto di vendita giudiziale è la sola camera di 19,8 mq (altezza utile interna: 3,30 m), ricadente sulla particella 3252 del foglio 9).

Lo stato dei luoghi trova sostanziale corrispondenza con la consistenza rappresentata all'interno della planimetria catastale.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani non sono stati individuati titoli edilizi rilasciati per la realizzazione della unità immobiliare. Pur tuttavia, si segnala che la tipologia costruttiva primaria è ascrivibile ad un'epoca che precede l'anno 1967.

Si rende, tuttavia, necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r 380/01 per sanare l'apertura delle finestre ai lati est e sud, oltre che l'ampliamento del vano porta di ingresso al lato ovest.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 5.000,00

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 3.750,00 per lotto n. 1.**

LOTTO N. 2: Piena ed esclusiva proprietà di un negozio sito in Pagani (SA) alla Via Ammaturo n. 15, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9, particella 3449 sub. 5**, categoria C/1, classe 5, piano TE, consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita catastale € 264,94.

L'unità immobiliare presenta un'altezza utile pari a 3,40 m ed una superficie commerciale pari a 34,0 mq. E' costituita da locale vendita ed esposizione in corrispondenza della zona di

ingresso, wc con relativo disimpegno, oltre che piccolo vano deposito.

E' inserita all'interno di un condominio e confina: a nord con portico condominiale da cui ha accesso pedonale a partire dalla Via Ammaturo; ai lati est ed ovest con le unità immobiliari di cui agli interni identificati rispettivamente con i numeri 1 e 3; a sud con spazi condominiali.

L'unità immobiliare era originariamente connessa al piano sottostante attraverso la formazione di una botola attualmente chiusa con elemento in acciaio (tale attraversamento dovrà essere tamponato con la formazione di un elemento in calcestruzzo armato e connesso alle strutture del solaio di calpestio).

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Dovrà, pertanto, essere effettuato un aggiornamento della planimetria catastale.

L'unità immobiliare è stata edificata in virtù di Variante edilizia in corso d'opera approvata in data 04/12/1989 con la Concessione Edilizia n.709/90. L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio oggetto del Certificato di Collaudo depositato presso il Genio Civile di Salerno ai sensi dell'art.4 Legge 1086/71, L. n. 64/74 e L.R. n. 9/83 in data 04.02.1989 prot. 2201. Con provvedimento del 29.04.1991 il Sindaco del Comune di Pagani ha autorizzato la abitabilità dell'intero immobile.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto di cui alla citata variante edilizia per una diversa distribuzione degli spazi interni operata in assenza di titolo edilizio. Per sanare tale difformità è necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r. 380/01.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 42.000,00

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 31.500,00 per lotto n. 2.**

LOTTO N. 3: Piena ed esclusiva proprietà di un magazzino sito in Pagani (SA) alla Via Ammaturo, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 9, particella 3449 sub. 45**, ctg. C/2, classe 3, piano S1, consistenza 74 mq, superficie catastale 80 mq, r.c. Euro 68,79.

L'unità immobiliare è inserita all'interno del Condominio sito alla Via Ammaturo 21 e presenta le seguenti condizioni al contorno: - a sud confina con portico condominiale da cui ha accesso carrabile a partire dalla Via Ammaturo; - ai lati est ed ovest confina con le unità

immobiliari di cui agli interni identificati rispettivamente con i numeri Box 18 e Box 20; - a nord è delimitato da muro condominiale di contenimento;

L'unità immobiliare, costituente l'interno n. 19, è ubicata al primo piano sottostrada e trova accesso carrabile dalla Via Ammaturo n.31, ove si attesta la rampa condominiale che conduce al primo piano sottostrada.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a 75,40 mq ed altezza utile pari a 4,65m. All'interno è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro, altezza utile pari a 2,50 m su una superficie di 61,7 mq, al quale si accede attraverso una scala fissa in ferro.

L'unità immobiliare è stata originariamente connessa al piano sovrastante attraverso la formazione di una botola attualmente chiusa con elemento in acciaio. Questo punto di attraversamento dovrà essere tamponato con la formazione di un elemento in calcestruzzo armato e connesso alle strutture del solaio di calpestio.

Lo stato dei luoghi trova sostanziale corrispondenza con la configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale, ad eccezione del soppalco realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio.

L'unità immobiliare veniva realizzata in virtù di Variante edilizia in corso d'opera approvata in data 04/12/1989 con la Concessione Edilizia n.709/90. La unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio oggetto del Certificato di Collaudo depositato presso il Genio Civile di Salerno ai sensi dell'art.4 Legge 1086/71, L. n. 64/74 e L.R. n. 9/83 in data 04.02.1989 prot. 2201. Con provvedimento del 29.04.1991 il Sindaco del Comune di Pagani ha autorizzato la abitabilità dell'intero immobile.

Lo stato dei luoghi differisce dal progetto di cui alla citata variante edilizia per la realizzazione di un soppalco. Tale difformità non è sanabile ex dpr 380/01, in quanto presenta caratteristiche geometriche in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Pagani che, all'ultimo capoverso dell'art.121 "Altezza e superficie e cubatura minima dei vani", riporta: "i soppalchi saranno permessi solo in locali ...omissis.. ad un'altezza non inferiore a 5,00 m", mentre l'immobile interessato dalla procedura esecutiva ha un'altezza interna pari a 4,65 m.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 47.000,00

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 35.250,00 per il lotto n. 3.**

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nelle relazioni del C.T.U. ing. Antonio Trotta, che viene pubblicata unitamente al presente avviso.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU ing. Antonio Trotta.

Gli interessati, previo appuntamento telefonico, possono visionare presso lo studio della sottoscritta la relazione dell'esperto stimatore ed i relativi allegati.

VENDITA

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

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Avv. Emanuela Lavorante mediante collegamento alla piattaforma web www.astetelematiche.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il portale della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Avv. Emanuela Lavorante.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - **esclusivamente in via telematica** - personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*) **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero Della Giustizia, a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà contenere:

- a) **i dati identificativi dell'offerente:** nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale** e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). **Nel caso in cui l'offerente sia coniugato**, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. **Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale** da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., bisognerà allegare la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta d'acquisto. In caso di offerta d'acquisto presentata congiuntamente da più soggetti**, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia della procura speciale, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, degli altri offerenti in favore dell'offerente presentatore per la partecipazione alla vendita). **Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato**, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a

seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni). All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. **Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. **Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente**, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, **da allegare all'offerta d'acquisto**;

- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, **da allegare all'offerta d'acquisto**;
- r) documentazione (**da allegare**) attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

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 stata accolta.

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

L'offerta deve 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 26/05/2025 alle 23:59, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia 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 o **in alternativa** 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. **In questa ultima ipotesi** (trasmissione 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) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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 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 del 2015).

L'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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'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, 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 potrà sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita. 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.

Modalità di pagamento della 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 a Trib. di Nocera Inferiore – Proc. es. imm. 96/2023 R.G.E. acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane scpa al seguente **IBAN: IT35Z0503315000000000112405**.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione - Proc. Es. Imm. N. 96/2023 Tribunale di Nocera Inferiore”, **do**vrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito **ENTRO**

IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 26/05/2025).

Dunque, è 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 termine fissato per la presentazione delle offerte. Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri 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 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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di 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 di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Gara telematica e aggiudicazione

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 27/05/2025 alle ore 17:00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, 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.astetelematiche.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 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 del 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, commi 2 e 3, c.p.c.

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 valore d'asta/prezzo di riferimento, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar 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 di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e 589 c.p.c.

Nel 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 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 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 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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:

- 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.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

L’aggiudicatario, entro il termine di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (**termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini**) ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’art. 571 c.p.c., dovrà versare il **saldo del prezzo** mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Trib. di Nocera Inferiore – Proc. es. imm. 96/2023 R.G.E. acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane scpa al seguente **IBAN: IT35Z050331500000000112405** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico) **oppure** mediante consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Proc. es. imm. 96/2023 R.G.E.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell’aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all’art. 587 c.p.c.

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 (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell’aggiudicatario, **una somma** forfettaria, pari **al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Nocera Inferiore – Proc. es. imm. 96/2023 R.G.E. acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane scpa al seguente **IBAN: IT58Y050331500000000112404**.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e del fondo spese di trasferimento, **l’aggiudicatario**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità

civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

A tal riguardo si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione *“se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma”*.

IMPORTANTI AVVERTIMENTI

Gli immobili sono posti in vendita 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 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.

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.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti 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 Professionista Delegato presso il proprio studio.

PUBBLICITA' ED IN FORMAZIONI

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un numero congruo di

fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato “**Portale delle Vendite Pubbliche**” almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

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.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita, il valore d’asta e l’offerta minima sarà pubblicato - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” - sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Verranno inviate, con il sistema Postaltarget, **n. 200 missive pubblicitarie** a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile, almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, Avv. Emanuela Lavorante, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Amato n. 5, tel. 081.5175352 cell. 339.6946904 mail: e.lavorante@virgilio.it PEC: e.lavorante@avvocatinocera-pec.it.

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuela Lavorante