

Tribunale di Nocera Inferiore
Procedura nr.33/2020 R.G.E.

Promossa da:

Sestante Finance S.r.l.

contro

omissis

Il Professionista delegato avv. Giuseppina Gambardella, con studio in Nocera Inferiore alla Via Lanzara n.33, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa M. Troisi del 26.07.2024 con cui, ha autorizzato l'esperimento delle operazioni di vendita, stabilendo, "che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573, e 574 c.p.c., con delega delle operazioni ex art. 591 bis cpc in modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona con unico rilancio segreto) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui agli art. 161 ter disp. Att. Cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32;"
- Letta la relazione dell'esperto Ing. Domenico Apa regolarmente depositata;
- Visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 28.01.2025;

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **30.05.2025** alle ore **11:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite piattaforma **www.spazioaste.it**

dell'immobile di seguito descritto e quindi all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., precisando che, nell'eventualità di presentazione di più di una offerta, egli farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c.- a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà dell'intero

Appartamento sito in Pagani (SA) alla via Roma, n° 42 piano 1° interno n° 4, scala A, identificato al N.C.E.U. di Pagani (SA) Foglio 9, Particella 4832, Sub 11, Cat. A/2. L'appartamento facente parte del fabbricato/condominio denominato "Palazzo Sergio", servito da due scale "A" e "B". L'intero palazzo/condominio, si trova in condizioni mediocri, vetusto, ed è evidente che necessita di una manutenzione. L'appartamento è composto da quattro vani ed accessori, con esposizione est-sud, e porta d'ingresso la prima a sinistra per chi salendo le scale giunge al ballatoio del piano. L'appartamento si compone di quattro camere, un ingresso, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio, due balconi e una veranda su uno dei due balconi. All'interno l'appartamento si trova in buone condizioni. Il bene confina a Nord, con area scoperta circostante il fabbricato, ad Est con strada privata, a Sud con via Roma e ad Ovest con appartamento altrà proprietà, ballatoio del piano e gabbia scale.

Stato: occupato dal debitore

Prezzo base d'asta 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/00) oltre I.V.A. se dovuta.

Offerta minima euro 106.875,00 (centoseimilaottocentosestantacinque) oltre I.V.A. se dovuta.

Rilancio minimo euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Domenico Apa che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero Della Giustizia.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente. La vendita è a corpo e non a misura; 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 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 degli 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Si precisa che, che 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 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 il sottoscritto professionista delegato avv. Giuseppina Gambardella.

OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*) presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero Della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente a pena d'inefficacia:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato civile, in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- L'importo versato a titolo di cauzione e la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto di bonifico di cui al punto precedente;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5 del D.M. 26 febbraio

2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- a) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- c) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) 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 giustificano i poteri;
- f) 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;
- g) se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.) copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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

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

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita, quindi entro le ore **12:00** del giorno **29.05.2025**.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015 oppure in alternativa 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: a) 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; b) 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 devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del **Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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, accedendo all'area

“Pagamento bolli digitali” sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo sul sito internet <https://pst.giustizia.it>, 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, con i relativi allegati, sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo Pec del sottoscritto delegato professionista alla vendita: g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui verrà 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

CAUZIONE

L’offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 6056468 intestato a: “procedura esecutiva immobiliare RGEN 33/2020” avente il seguente IBAN: IT 97 A 05142 76270 CC1636056468 acceso presso la Banca di Credito Popolare Spa, filiale di Nocera Inferiore, con la causale **“CAUZIONE PROC. RGEN 33/2020 TRIBUNALE NOCERA INFERIORE”**. A tale riguardo si avvisa che il bonifico, con la summenzionata causale dovrà essere effettuato, a cura dell’offerente, in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**.

E’ quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest’ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno fissato per la presentazione delle offerte, precedente la data della vendita. **Pertanto, qualora, nel giorno fissato per la vendita telematica il professionista non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 12:00 del 29.05.2025, 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 al soggetto offerente con disposizione di bonifico nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell’offerta.

L’offerta è inefficace:

- 1) Se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell’art.568 c.p.c. e sopra riportato;
- 3) Se l’offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 33/2020 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L’offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

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 verrà senz’altro accolta ed il bene verrà 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso si procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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;

c) 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;

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICO RILANCIO SEGRETO:

- i partecipanti alla gara potranno effettuare esclusivamente *online* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- 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 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;**
- entro il **30.05.2025** saranno adottate le determinazioni finali sulle offerte;

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.

La sottoscritta professionista delegata procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati ed alle condizioni previste nell'ordinanza di nomina (cui integralmente si rinvia).

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine di 120 giorni (**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**), ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo mediante Bonifico bancario sul conto corrente n. 6056468 avente il seguente IBAN: IT 97 A 05142 76270 CC1636056468 acceso presso la Banca di Credito Popolare Spa, filiale di Nocera Inferiore con la seguente **causale: "Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N°33/2020 R.G.E.- Saldo"** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
II) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale**

di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N°33/2020 R.G.E; in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 dovrà aver 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 gli importi al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (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).

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il versamento del saldo spese (15% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo con le seguenti modalità alternative: I) bonifico bancario mediante IBAN: IT 97 A 05142 76270 CC1636056468 **intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. N° 33/2020 R.G.E. acceso presso la Banca di Credito Popolare S.p.a.**, filiale di Nocera Inferiore con la causale "**Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. N° 33/2020 R.G.E. versamento Spese**" (con la precisazione ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: II) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N°33/2020 R.G.E. Si avvisa che l'emissione del decreto di trasferimento abbia 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.

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, gli interessati che potranno assumere ulteriori informazioni presso il proprio studio nei giorni di martedì e mercoledì, dalle ore 17,00 alle ore 19,00, previo appuntamento telefonico ai seguenti recapiti tel. 081.18493373, mobile 3475234446, e-mail gusigambardella@hotmail.it; pec: g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it

Del presente avviso sarà data pubblicità, sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.spazioaste.it, ove saranno disponibili l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie).

Nocera Inferiore 28 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppina Gambardella