



TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 134/2019

AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE

LOTTO UNICO

L'avv. **Alessandra Mazzola**, con studio in Salerno (SA) alla via G.V. Quaranta 1, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 20.12.2022 e successiva integrazione della attività delegate di cui all'ordinanza del 09.12.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 134/2019 RGE pendente dinanzi il Tribunale di Nocera Inferiore; il G.E. considerato che con l'ordinanza di delega ha **ritenuto** disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; rilevato che l'elevato numero di procedimenti pendenti sul ruolo rende opportuno, ai fini di una più celere definizione degli stessi, delegare, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., le operazioni di vendita della presente espropriazione forzata; **ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; nomina gestore della vendita telematica la società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. e che il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it,**

AVVISA

che il giorno **30 APRILE 2025, alle ore 17,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica **"asincrona"** con unico rilancio segreto, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto e identificato come LOTTO UNICO. Si precisa che in merito all'unità immobiliare staggita, per tutto quanto non riportato nel presente avviso

di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti, redatta dal nominato esperto CTU arch. Anna Napoli, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO – Piena proprietà di appartamento sito in **Baronissi (SA), alla via Vigna n. 3**, identificato nel N.C.E.U di detto Comune **al Foglio 8, p.lla 894, sub. 3, Piano 1 - cat. A/2, cl. 1 - vani 3,5 vani, R.C. € 131,95.**

Il Lotto Unico di vendita fa parte di un fabbricato costituito da un piano terra, destinato ad attività produttiva, e, da piano primo, senza ascensore, composto da due appartamenti al piano, uno di questi è oggetto di vendita. All'immobile si accede da un cancello in ferro, parte carrabile e parte pedonale, in un ampio spazio pavimentato ed, attraverso quest'ultimo, si giunge al portone del fabbricato.

L'appartamento si presenta con rifiniture risalenti agli anni '70 ed usurate dal tempo, con superficie complessiva utile interna di mq 63,27 ed altezza interna mt 3,13 ed è composto da soggiorno mq 12,80, bagno mq 5,93, camera da letto mq 13,90, disimpegno mq 16,37, balcone mq 6,94.

Il Lotto Unico confina con Via Vigna, con *Omissis* e con *Omissis*, salvo altri.

Per tutto quanto qui non riportato si rinvia alla dettagliata descrizione della perizia di stima del CTU dell'arch. Anna Napoli, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA), via Vigna n. 3, Foglio 8, p.lla 894, sub. 3 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 3,5 vani, R.C. € 131,95.

L'esperto riferisce l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Conformità urbanistica:

L'esperto riferisce che l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 16/1070 rilasciata in data 04/07/1970 al sig. *Omissis*, nato *Omissis* e che, da ulteriori approfondimenti, per nominativo dei soggetti coinvolti, antecedentemente al rilascio del titolo del 1970, e, per identificativi catastali, fino all'attualità, non sono state rinvenute successive varianti e/o Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. Non è stata rinvenuto rilascio di Abitabilità.

L'esperto riferisce che la planimetria catastale presentata in data 20.09.1977 è congruente con lo stato dei luoghi rilevato, precisando che non vi è però conformità all'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 16/70 rilasciata in data 04.07.1970, come di seguito precisato.

Difformità catastali:

L'esperto CTU ha accertato la non conformità tra la pianta dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico - Pianta Piano 1° - allegato alla suddetta Licenza Edilizia del 1970. Invece, è stata riscontrata conformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità e la planimetria catastale presentata in Catasto il 20/09/1977, facendo presumere che dette variazioni siano avvenute prima del 1977. Non vi sono richieste di abitabilità. Pertanto, l'esperto ha ritenuto che le difformità indicate possano essere sanate sia rientrando nelle tolleranze del 2%, ai sensi dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e sia attraverso Art. 36 del D.P.R. 380/2011 con richiesta di accertamento di conformità in sanatoria, con un costo per spese tecniche, oneri di urbanizzazione e di costruzione stimato in termini forfettari di € 3.000,00 (tremila/00).

Per tutto quanto qui non riportato si rinvia alla perizia di stima del CTU arch. Anna Napoli, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO

L'immobile è occupato da un terzo occupante senza titolo fino alla vendita, che corrisponde regolarmente alla procedura una indennità di occupazione. Il contratto di locazione riferito nella perizia di stima (depositata in data 10/11/2022) è scaduto in data 31.01.2023 e non rinnovato dagli organi della procedura. Pertanto il Lotto Unico sarà trasferito libero da persone e/o cose salvo esonero da parte dell'aggiudicatario come di seguito precisato.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 13/11/2006, rep. 14799/5229, iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 22/11/2006 nn. 63112/17866:
- Trascrizione di pignoramento del 23/07/2019 ai nn. 29882/22899

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

ONERI CONDOMINIALI – PESI OD ONERI D'ALTRO TIPO

Condominio non costituito alla data del deposito della perizia di stima del 10.11.2022.

Il CTU riferisce che dall'esame degli atti acquisiti non sono emersi canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per tutto quanto qui non riportato si rinvia alla perizia di stima del CTU arch. Anna Napoli, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO

€. 87.600,00 (diconsi euro ottantasettemilaseicento /00).

PREZZO BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO

€. **60.312,60** (diconsi euro sessantamilatrecentododici/60) ribassato del 10% rispetto al prezzo base stabilito nell'ultimo tentativo di vendita, come da ordinanza di delega del 09.12.2024.

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO LOTTO UNICO

€. **45.234,45** (diconsi euro quaratacinquemiladuecentotrentaquattro/45)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, ribassato al 10% rispetto al prezzo dell'ultima vendita e quindi **non inferiore ad €. 45.234,45** (diconsi euro quaratacinquemiladuecentotrentaquattro/45).

VISITE – SITO WEB

Il Delegato invita a visionare il sito web **www.astegiudiziarie.it** e **www.astetelematiche.it**

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

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato al seguente recapito telefonico: 089/2592591.

* * * * *

Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Salerno, alla via G.V. Quaranta, 1 tel. 089/2592591 (Mob. 389/1395165).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'arch. Anna Napoli che sarà pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

PRECISAZIONE IN ORDINE AI BENI

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuali pertinenza, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote condominiali relative; 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, 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; il Lotto Unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario); ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario; l'aggiudicatario si fa carico delle spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni da versarsi, nella misura e nella modalità di seguito indicata, al momento del deposito del prezzo di aggiudicazione; cadono altresì sull'aggiudicatario tutte le spese necessarie alla materiale liberazione dell'immobile aggiudicato da parte del custode giudiziario. 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è : www.astetelematiche.it.

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

2. Offerta

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. (con l'espressa avvertenza che 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, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o

da 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 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, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica, contenente, **a pena di inefficacia:**

- 1) l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (quale Lotto Unico) cui l'offerta si riferisce;
- 2) l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto Unico, del tempo (non superiore a giorni 120 dalla data della vendita), del modo del pagamento (bonifico bancario) del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 3) il numero o altro identificativo del Lotto;
- 4) le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; **in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento e codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);** nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- 5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 6) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società);
- 7) se l'offerta è presentata da un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- 8) se l'offerta è presentata da un interdetto o inabilitato, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- 9) in caso di dichiarazione 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 rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al

soggetto che effettua l'offerta; **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

- 10) copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione versata tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- 11) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta;
- 12) 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;
- 13) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

In via alternativa, per la sottoscrizione e trasmissione, si dispone che l'offerta a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo della 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, co. 4 e dell'art. 13, co. 3 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, co. 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, co. 4 del D.M. n. 32 del 2015);

in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta di 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 (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 della procedura per il recupero coattivo).

Esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica del delegato alla vendita: **alessandramazzola@arubapec.it**;

nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, 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.

Il Professionista Delegato dà atto e avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente vincolato n. 1476042873, acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 134/2019 Tribunale di Nocera Inferiore, **IBAN IT53A0514215200CC1476042873 con causale: Acquisto Lotto Unico n. RGE 134/2019 Tribunale di Nocera Inferiore**.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 29 APRILE 2025**, antecedente alla data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta ed entro il termine sopra indicato; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata entro la data e l'ora indicata per il deposito, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari 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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione

della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo di stima e di vendita sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura sopra indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e con le modalità elencate.**

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'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. 32/2015 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte fissata per il giorno **30 APRILE 2025 ORE 17,00**; **la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 utilizzata per trasmettere l'offerta**; nel caso di mancata comparizione 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..

Il Delegato nel giorno e nell'ora sopra indicato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Delegato procederà come segue:

- nell'ipotesi 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 è 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 e nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

1) il Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita

in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete che saranno indicate nel verbale di vendita;
2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso si procederà con nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona telematica, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di **dieci (10) minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta in aumento segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: **1) maggior prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; 3) a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.**

Il professionista procederà 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

SALDO PREZZO E SALDO SPESE DI TRASFERIMENTO

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire (detratta la cauzione versata) mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato della procedura n. 1476042873, acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 134/2019 Tribunale di Nocera Inferiore, **IBAN IT53A0514215200CC1476042873.**

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

Il mancato versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la sua revoca nonché le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà depositare altresì nel medesimo termine del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, una somma a titolo forfettario per gli oneri (cancellazione dei gravami, registrazione, trascrizione, etc) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio**, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura svincolato dall'ordine del G.E. n. 1476042910, acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 134/2019 Tribunale di Nocera Inferiore, **IBAN IT11H0514215200CC1476042910**.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

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

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Nocera Inferiore.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Del presente avviso e della ordinanza di delega sarà fatta pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche per il tramite della società “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.” almeno 45 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, nonché sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario**. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.

Saranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o presso lo Studio del Delegato.

Per assistenza in merito alla presentazione alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via G.V. Quaranta 1, tel. 089/2592591, mobile 3891395165; alessandramazzola@arubapec.it.

Salerno, 18.02.2025

il Delegato alla vendita

avv. Alessandra mazzola