

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto
(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. e del Decreto 26 febbraio 2015 n. 32)

Procedura esecutiva immobiliare N. 219/2018 RGE

La sottoscritta dott.ssa Annunziata Abbagnale, professionista delegata alle operazioni di vendita ex art 591 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzioni presso il Tribunale di Nocera Inferiore, Dott.ssa Maria Troisi, con ordinanza di delega del 15 Aprile 2024, atteso che non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art 568 c.p.c., che sussistono i presupposti per la vendita con modalità telematiche nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 25

AVVISA

Che **il giorno 16 Luglio 2024, alle ore 16;00 e seguenti**, presso il proprio studio in Castellammare di Stabia, a Viale Europa n. 84, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON GARA ASINCRONA CON UN UNICO RILANCIO SEGRETO, tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** del compendio pignorato appresso descritto e alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:30 del giorno 15 Luglio 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).

La Professionista Delegata, avvisa altresì, che è stato nominato, con medesima ordinanza del 15 Aprile 2024, gestore della vendita telematica la società **Edicom Finance Srl**

Si precisa che:

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte:

Il giorno della vendita si procederà alla preliminare verifica delle ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulla regolarità delle medesime, ed eventualmente all'avvio della gara asincrona con la modalità telematica indicata nel prosieguo del presente avviso;

LOTTO UNO

Il PREZZOBASE è stabilito in € 82.000,00

L'OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € **61.500,00**

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: UNICO RILANCIO SEGRETO

I beni sono meglio descritti ed identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore consultabile sul sito internet www.asteannunci.it , nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> cui espressamente si rinvia.

Descrizione degli immobili in vendita

Lotto Uno: piena ed intera proprietà dell' **appartamento per civile abitazione e locale sottotetto pertinenziale**, in Pagani (SA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 74 all'interno dell' Edificio "Fabbricato B" facente parte del complesso immobiliare denominato Parco Sonia – ubicati rispettivamente al piano terra (o meglio piano rialzato) ed al piano terzo (locale sottotetto). L'appartamento ha una superficie catastale interna di mq 80, oltre due terrazzi, e cortile al lato sud con accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale, composto da due vani oltre accessori. Il locale sottotetto, distinto all'interno 14, di pertinenza all'appartamento, è situato al piano terzo, mq 67 è ad uso deposito. L'immobile si presenta in discrete condizioni, sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici, ma mancano le necessarie dichiarazioni di conformità. Non vi è un impianto di riscaldamento.

Dati Catastali:

Abitazione : NCEU Pagani al foglio 9 p.lla 5217 sub.2 cat. A/2 piano terra, consistenza vani 4,0, mq 80,00, rendita €371,85

Locale Deposito: individuato al foglio 9 p.lla 5217 sub.13 cat. C/2 piano terzo int.14, mq 67,00. Rendita €36,57

Quanto attiene allo stato di occupazione, stato dei beni e vincoli giuridici viene dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale cui espressamente si rimanda.

Riferimenti urbanistici previsti dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici del Lotto Unico, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare dalla relazione di stima versata in atti, redatta dall'esperto stimatore nominato ex art 598 cpc, arch Italia Acone e depositata presso la competente Cancelleria, si evidenzia che, "i beni sono regolari sotto l'aspetto urbanistico/edilizio. La documentazione catastale riportata nei titoli e nel pignoramento, corrisponde allo stato dei luoghi, e non vi sono difformità formali, né difformità sostanziali da segnalare". Essi sono stati oggetto di Regolare Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Pagani (SA). Vieppiù, la particella ove insiste il fabbricato ricade in zona B classificata nel P.R.G. come zona B di completamento, recenti insediamenti – zona di riqualificazione urbana con previsione di interventi migliorativi per i servizi collettivi e la viabilità. L'esperto estimatore precisa che il

descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, e che il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio

Per altro ci si riporta alla relazione integrale dell'esperto estimatore ed alla relazione notarile in atti.

Condizioni Generali della vendita

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima dell'arch. Italia Acone che sarà pubblicata sul sito internet: www.asteannunci.it

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come regolamento di condominio ove esistente.

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. Conseguentemente, 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

In conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. come modificato dalla legge n 8/2020, la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

Presentazione delle offerte d'acquisto

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo

sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1,c.p.c.), presentando l'offerta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “ **Offerta Telematica**” (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” del portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, una dichiarazione sottoscritta digitalmente e in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), fermo restando che **il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedura per il recupero coattivo).**

Tale dichiarazione, deve contenere, **a pena di inefficacia:**

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale (salvo la facoltà del 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];
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- 4) descrizione del bene, numero o altro identificato del lotto per cui si intende presentare offerta;
- 5) l'indicazione del referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, del modo e del termine per il relativo pagamento, ed ogni elemento utile alla sua valutazione;
- 8) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) 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;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;

12) 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.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

14) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;**

15) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**

16) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**

17) **copia di valido documento di identità e codice fiscale** dell'offerente corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare**) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica;

- a) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale 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); In caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione; mentre in caso di acquisto personale del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art 179, comma 1, lett f, cod fisc, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e essere corredata da copia di valido documento del medesimo e se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale)
- b) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- c) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- d) 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; Si precisa 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 c.p.c., comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o

scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.;

In alternativa l'offerta può essere:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- Il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

1) che 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;

2) 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 delle procedure per il recupero coattivo);

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

Si comunica inoltre che **esclusivamente** :

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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del delegato (annunziata.abbagnale@odcettorreannunziata.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 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.

Per sottoscrivere e trasmettere validamente l'offerta è necessario essere in possesso della firma digitale e di una casella di posta elettronica.

L'offerente dovrà versare anticipatamente l'importo **a titolo di cauzione** nella misura almeno del 10% del prezzo effettivo offerto in un'unica soluzione esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile** sul conto corrente bancario intestato alla procedura aperto presso la Banca di Credito Popolare filiale di Nocera Inferiore e intestato a "**Tribunale di Nocera Inferiore n 219/2018 RGE**", recante il seguente codice **IBAN IT 55 T 05142 76270 CC1636053956**.

Il bonifico con causale "**versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che sarà cura 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 di cui sopra e che il rischio di mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile**;

L'offerta sarà considerata inefficace:

- se perviene oltre il tempo prestabilito; se accompagnata da **una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**. Sarà altresì, considerate inefficace l'offerta pervenuta inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (valore d'asta).

In caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta dalla Procedura.

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 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 esclusivamente dall'offerente per il versamento della cauzione e per effetto;

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non è stata accolta.

ESAME DELLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla deliberazione delle medesime e, eventuale avvio della gara; **la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata ad alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;** nel caso di mancata comparazione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art 572, comma 2 e 3 c.p.c..

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di più offerte valide, **si procederà a gara telematica asincrona sull'offerta più alta con UNICO RILANCIO SEGRETO.**

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti successivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato la verifica di ammissibilità delle offerte;

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 all'aggiudicazione; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, stilando apposito verbale;

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

Una volta decorso il lasso di temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download nel report dal sito del gestore);

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della miglior offerta in conformità ai criteri sotto indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia), e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - *siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.* Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione 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 presente avviso) previo verifica di ammissibilità delle offerte;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti che avrà durata TRENTA MINUTI, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci, ad individuare la migliore offerta ed alle determinazioni sull'aggiudicazione di seguito riportati.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi. I) a parità di prezzo offerto, maggior importo della

cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) 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 in caso in cui non ci 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 e degli adempimenti consequenziali;

Il professionista si riserva di non far luogo all'aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE PER IL TRASFERIMENTO

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine, **entro il termine omnicomprendivo di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine di centoventi giorni è un termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione dei termini** (Cass. Civ. n. 11171/2015 n 32136/2019 n 1884/2021, n 1842/2022);

Il versamento del saldo deve avvenire con le seguenti modalità:

- i) **bonifico bancario** sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); ovvero
- ii) **consegna** al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 219/2018 RGE", il residuo prezzo (detratto già l'importo della cauzione), entro il termine indicato in offerta ovvero entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

Nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento (cancellazione dei gravami, imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e poste a suo carico;

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo:

- l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **trenta per cento (30%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art 587 c.p.c.;

In caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine indicato, il professionista procederà a: i) depositare relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data; ii) accantonare una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procede agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

L'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario

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

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.

Mutuo fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del DPR 21 Gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onorato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte di credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e in particolare, il conto corrente accredito delle somme); A tal riguardo si precisa che l'importo che il professionista delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.

CONDIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE EX ART 588 C.P.C.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorrerà 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 del bene oggetto della vendita;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Richiesta visita dei beni

Gli interessati a presentare offerta di acquisto potranno visionare i beni prima della data fissata per la vendita, avere maggiori informazioni circa l'attualità dell'occupazione e la liberazione degli immobili, *previo appuntamento*, presso lo studio del soggetto legittimato alla visita dei beni pignorati, dott.ssa Annunziata Abbagnale, custode giudiziario ex art 559 c.p.c. email: annunziata.abbagnale@libero.it.

Gli interessati potranno inoltrare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Pubblicità legale

Il presente avviso avrà pubblicazione di legge e sarà pubblicato come segue :

- a) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 co. 1 c.p.c. (a cura della società "Edicom Finance Srl", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte);
- b) l'inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprendente di fotografie e planimetrie) sui siti web www.asteannunci.it
- c) pubblicazione su siti Internet www.idealista.it; www.casa.it; www.bakeca.it almeno (45) giorni prima della data fissata per la vendita;

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

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori non intervenuti.

Pompei, lì 30 Aprile 2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Annunziata Abbagnale