



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PROCEDURA ESECUTIVA Nr.44/2023 R.G.E.

L'avvocato **Stefano Benincasa**, Professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art.591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare **nr.44/2023 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore (SA)**, giusta Ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Pasquale Velleca, il 26.11.2024; atteso che il G.E. con il prefato provvedimento ha ritenuto che, nel caso di specie, 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 determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; ritenuto che sussistono 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., nonché 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. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32; visto l'art. 490 c.p.c.; preso atto, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni contenute nella Relazione dell'Esperto, Arch. Stella Mancuso, depositata il 27.08.2024, e delle precisazioni depositate dal predetto CTU in data 16.09.2024, in ordine all'esatta individuazione degli immobili staggiti ed alla stima dei relativi valori di mercato, così come riportata nella prefata Ordinanza di delega; Visto il Provvedimento reso dall'On.le G.E. in data 24.09.2024 (in atti),

A V V I S A

che il **giorno 25 marzo 2025, alle ore 11,00**, procederà alla vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso Lotto), ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo il sistema dell'unica offerta segreta, delle consistenze immobiliari in seguito descritte, con **termine per la presentazione delle offerte di acquisto entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 24 marzo 2025.**

DESCRIZIONE DEI COMPENDEI PIGNORATI

(come da Relazione di stima, allegati e relative integrazioni, a firma dell'Esperto stimatore)

LOTTO UNO: piena ed esclusiva proprietà (1/1) di un Villino a schiera sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) alla via Nazionale, 162, con pertinenze, articolato su 4 livelli tra loro interconnessi tramite scala interna, così distribuito: *PIANO TERRA RIALZATO* adibito a zona giorno con ingresso, cucina pranzo, doppio servizio e vano studio per complessivi 107,85 mq ed altezza 2,92 m; *PIANO PRIMO ZONA NOTTE* costituito da 3 vani letto, doppio servizio, disimpegno con intercomunicazione tra vano soggiorno e vano salotto per complessivi 147,11 mq ed altezza 2,95 m; *GARAGE/DEPOSITO* al piano seminterrato accessibile anche da rampa carrabile per complessivi 147,98 mq ed altezza 2,92 m; *SOFFITTA PERTINENZIALE DI SOTTOTETTO* a falde inclinate per complessivi 139,10 mq con altezza media 1,36 m; *TERRAZZI, LOGGIATI, PERTICI, BALCONI e GIARDINO CON VERDE ATTREZZATO*, per complessivi 152,11 mq, con giardino contrassegnato dal sub.11, facente parte di un'area pertinenziale comune ai subalterni 2, 3 4 e 5, come di seguito verrà meglio precisato.



CONFINI E DATI CATASTALI: la consistenza confina nel suo insieme a *Nord*, tramite setti murari e recinzioni, con pertinenze altro villino, identificato al subalterno 4, e con giardino sub. 12; a *Sud*, tramite setti murari e recinzioni, con pertinenze altro villino identificato al subalterno.2; a *Ovest*, tramite recinzioni di confine di part. 53, con altre part.lle 889 ed 891; a *Est* tramite viabilità di accesso con altre pertinenze della part. 53 a sua volta a Via Nazionale. L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore (SA) al **Fg. 8 particella 53, subalterno 3, cat. A/7 (Ville e villini), classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 442 mq, rendita euro 2.019,35**, indirizzo: Via Nazionale, Piano T-1 -1/S-2 – Nocera Superiore (SA).

L'immobile è abitato dalla parte esecutata alla quale spetta la tutela occupativa fino alla pronuncia del decreto di trasferimento, come previsto all'art.560 c.p.c.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO (cfr. CTU e Ordinanza di vendita): **€ 349.000,00** (Euro trecentoquarantanovemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 261.750,00 (Euro duecentosessantunomilasettecentocinquanta/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, comunque, non inferiore ad € 261.750,00 (Euro duecentosessantunomilasettecentocinquanta/00), come da Ordinanza di delega (cfr. Capo I).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima e delle precisazioni redatte dall'Arch. Stella Mancuso, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO TRE: piena ed esclusiva proprietà (1/1) di un Villino a schiera sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) alla via Nazionale, 162, con pertinenze, articolato su 4 livelli tra loro interconnessi tramite scala interna, così distribuito: *PIANO TERRA RIALZATO* adibito a zona giorno con ingresso, cucina pranzo, doppio servizio e vano studio per complessivi 107,85 mq ed altezza 2,92 m; *PIANO PRIMO ZONA NOTTE* costituito da 3 vani letto, doppio servizio, disimpegno con intercomunicazione tra vano soggiorno e vano salotto per complessivi 147,11 mq ed altezza 2,95 m; *GARAGE/DEPOSITO*: al piano seminterrato accessibile anche da rampa carrabile per complessivi 147,98 mq ed altezza 2,92 m; *SOFFITTA PERTINENZIALE DI SOTTOTETTO* a falde inclinate per complessivi 139,10 mq con altezza media 1,36 m; *TERRAZZI, LOGGIATI, PERTICI, BALCONI e GIARDINO CON VERDE ATTREZZATO*, per complessivi 152,11 mq, con giardino contrassegnato dal sub.13, facente parte di un'area pertinenziale comune ai subalterni 2,3 4 e 5, come di seguito verrà meglio precisato.

CONFINI E DATI CATASTALI: la consistenza confina nel suo insieme a *Nord*, tramite recinzione generale della part. 53, con altre part.lle 829 e 1205; a *Sud*, tramite setti murari e recinzioni, con pertinenze altro villino sub. 4 e giardino sub.12; a *Ovest*, tramite recinzioni di confine di part. 53, con altre part.lle 889, 891 e 898; a *Est*, tramite viabilità di accesso con altre pertinenze della part. 53 a sua volta a Via Nazionale.

L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore (SA) al **Fg. 8 particella 53, subalterno 5, cat. A/7 (Ville e villini), classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 437 mq, rendita euro 2.019,35**, indirizzo: Via Nazionale, Piano T-1- 1/S-2 - Nocera Superiore (SA).

L'immobile è abitato dalla parte esecutata, alla quale spetta la tutela occupativa fino alla



pronuncia del decreto di trasferimento, come previsto all'art.560 c.p.c.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO (cfr. CTU e Ordinanza di vendita):
€ 339.000,00 (Euro trecentotrentanovemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 255.000,00 (Euro duecentocinquantacinquemila/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, comunque, non inferiore ad € 255.000,00 (Euro duecentocinquantacinquemila/00), come da Ordinanza di delega (cfr. Capo I).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima e delle precisazioni redatte dall'Arch. Stella Mancuso, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il Professionista delegato alla vendita, Avv. Stefano Benincasa, con studio avente sedi in Cava de' Tirreni (SA), cap 84013, v.le G. Garibaldi, 19 (lunedì - mercoledì - venerdì; tel./fax 089/2858185) e in Battipaglia (SA), cap 84091, via A. Gramsci, 21 (martedì-giovedì; tel./fax 0828/309732), cell. 338/2793314.

PRECISAZIONI SUI LOTTI UNO E TRE

L'On.le G.E. con Provvedimento reso il 24.09.2024 (in atti) stabiliva: “ omissis...tutta l'area circostante i quattro villini ubicati alla via Nazionale n.162, indicata con i subalterni 7,8,9,10,11,12 e 13 – derivanti dall'originario sub 1 – , deve intendersi in comunione tra i proprietari dei sub 2...omissis, 3omissis, 4 ...omissis e 5omissis. Pur risultando pacifico che il pignoramento abbia ad oggetto anche l'intera area pertinenziale ai sub 3omissis ...e 5, appare opportuno che, per ragioni di cautela e di intangibilità della vendita nei confronti degli aggiudicatari, il custode...omissis.....proceda ad effettuare una rettifica della trascrizione del pignoramento, nel senso che nel **Quadro D della relativa Nota dovrà essere riportata la precisazione che il pignoramento si estende su tutta l'area pertinenziale riportata in catasto al foglio 8, particella53, subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13**”.

La prescritta rettifica è stata eseguita con formalità del 17.10.2024, ai nn.43360/35417.

Come disposto nel richiamato Provvedimento del 24.09.2024, si precisa quanto segue: **con riferimento agli elaborati catastali redatti successivamente ai titoli di provenienza e menzionati a pag.43 della Perizia di stima (in risposta al Quesito n.3), l'ultimo dei quali risalente all'anno 2021, tali operazioni catastali – ivi compresa l'identificazione dei giardini con distinti subalterni – sono state effettuate in assenza di un Atto negoziale ritualmente concluso dagli esecutari e trascritto presso i pubblici registri.**

PROVENIENZA

LOTTO UNO: l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del Comune di Nocera Superiore (SA) al **fol. 8, particella 53, subalterno 3**, pervenne a *Omissis...* in virtù di Atto di compravendita dell'11.07.1996, Rep. n.52306, trascritto a Salerno il 19.07.1996, ai nn.17334/13924, per acquisto da *Omissis....*; in detto atto *Omissis* dichiara di aver proceduto all'acquisto a titolo di bene personale, escluso dalla comunione dei beni, in quanto effettuato



con danaro proprio e di tale dichiarazione prende atto ...*Omissis*, che presta il proprio assenso. E' seguita accettazione espressa di eredità con Atto del 12.06.2024, Rep. 5538, trascritto con formalità del 14.06.2024 ai nn.26219/21408, in favore di *Omissis*, contro *Omissis*.

LOTTO TRE: l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del Comune di Nocera Superiore (SA) al **fol. 8, particella 53, subalterno 5**, pervenne a *Omissis*.... in virtù di Atto di compravendita del 24.07.1996, Rep 52529, trascritto a Salerno il 26.07.1996 ai nn.17906/14394, per acquisto da *Omissis*.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui LOTTI UNO e TRE sono presenti le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 13375 / Registro Generale 16779 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - Repertorio 908/2023 del 20/03/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

TRASCRIZIONE del 17.10.2024 -Registro Particolare 35417 / Registro Generale 43360 – Pubblico ufficiale – TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE – Repertorio 44/2023 del 24.09.2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ANNOTAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE (cfr. art.173 quater Disp. Att. c.p.c.)

CTU – risposta al Quesito 6: “*Omissis*...*Da una disamina attenta sia degli elaborati grafici catastali, sia dei Titoli di proprietà, con planimetrie catastali dei tre LOTTI conformi allo stato dei luoghi e risalenti al 1995, e Titoli di proprietà rogati nel 1996, con riferimento agli aspetti edilizi, si relaziona quanto segue: □ Il complesso a schiera part. 53 entro cui ricadono gli immobili eseguiti sub.3 LOTTO 1, omissis....e sub.5 LOTTO 3 fu realizzato in virtù di iniziale Concessione Edilizia N° 18 rilasciata dal Sindaco del Comune di Nocera Superiore in data 07/04/1986, con i fabbricati ancora in corso di costruzione al dicembre del 1992. Fu quindi presentata Domanda di Condono prot. 4460 del 01/03/1995, con oneri oblativi interamente versati, e le planimetrie catastali, che rispecchiano lo stato effettivo dei luoghi, risalgono al 06/06/1995. Fermo restando ogni parere degli Uffici preposti per Competenza (UTC Nocera Superiore ed Agenzia del Territorio), non si ravvedono pertanto, a fini puramente estimativi, motivi di detrazione, nella formazione dei prezzi base di vendita, legati agli aspetti edilizi, quanto piuttosto effetti minusvalenti derivanti da fenomeni di aggressione dell'umidità che investono in particolar modo le porzioni vetrate degli infissi esterni con formazione di diffusi fenomeni di condensa”.*

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima e dalle precisazioni redatte dall'Arch. Stella Mancuso, da ritenersi interamente richiamate nel presente avviso.

Nei fabbricati in cui trovasi ubicati gli immobili staggiti non risulta costituito il condominio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.



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

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

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, esclusivamente con modalità telematica, 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 ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, un'offerta sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta.

Detta offerta dovrà contenere:

- il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale ed allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale;
- recapito telefonico;
- copia di valido documento d'identità;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, occorre allegare copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, occorre allegare 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;
- l'indicazione dell'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- il numero o altro dato identificativo del Lotto per il quale l'offerta è formulata;



- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26.2.2015 n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26.2.2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta offerta 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 e della successiva perizia tecnica e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

L'offerta integrale ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro il giorno precedente quello fissato per la vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 24 Marzo 2025, con le seguenti modalità alternative:

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

oppure

- 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).

Al riguardo, si precisa che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge, con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia 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 è formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail-pec del delegato alla vendita: stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n.70197,11 intestato a "Proc. Esec. 44/2023 RGE Tribunale di Nocera Inferiore", avente il seguente IBAN: IT18N0103015200000007019711, acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena spa – Filiale 9300 di Salerno.

Il bonifico dovrà contenere la causale "VERSAMENTO CAUZIONE".

A tal riguardo si avvisa che il bonifico dovrà essere effettuato 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 precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura 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 al soggetto offerente non aggiudicatario 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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile salvo siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **25 marzo 2025, alle ore 11,00**, all'apertura delle buste telematiche, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, per il tramite del portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo 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 di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

- 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 indicati;
- procederà conseguentemente alla abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata preventivamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato;
- 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.

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

In caso di più offerte valide per lo stesso Lotto, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA.

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 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 al momento del completamento delle 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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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 ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il sottoscritto professionista: nell'ipotesi di presentazione di un'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta ed il bene viene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore rispetto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, ovviamente nei limiti di ammissibilità della stessa, essa è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI PER LO STESSO LOTTO:

a) il sottoscritto professionista avvierà la gara tra gli offerenti, come sopra evidenziato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e, ai fini dell'aggiudicazione, individuerà la migliore offerta tenendo conto 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.

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" sopra indicato, 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” sopra indicato 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.

L’aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso nell’offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di **120 (centoventi) giorni** dalla data dell’aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, avente il seguente IBAN: IT18N0103015200000007019711, specificando come causale: “SALDO PREZZO” (si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico; oppure ii) mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Nocera Inferiore, Procedura Esecutiva n.44/2023 R.G.E.”.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione è revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il Professionista delegato procederà a fissare un nuovo tentativo di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al G.E. per l’emissione del provvedimento di cui all’art.587 c.p.c.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all’importo della precedente cauzione acquisita, sarà inferiore a quello del precedente incanto, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell’art. 587, comma 2, c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7, ovvero dell’art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il Professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 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). Al riguardo si precisa che l’importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all’80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell’eventuale residuo.

L’aggiudicatario unitamente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare, con le medesime modalità sopra indicate, 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, nella misura del:



-quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, in via generale ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;

-del venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, per i soli terreni agricoli, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero.

Le somme che si rendessero necessarie per le spese di trasferimento e segnatamente per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata, saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

L'emissione del Decreto di trasferimento è subordinata al versamento del saldo delle spese da parte dell'aggiudicatario (cfr. Cass. Civ. n. 4447/2023, secondo cui *“l'omesso versamento impedisce l'adozione del Decreto ex 586 c.p.c. e consente al giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione*).

Ai sensi dell'art.585, comma 4, c.p.c., come novellato dal D.lgs. nr.149/2022, nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Al riguardo si precisa che, pur non essendo il suindicato termine perentorio, l'assolvimento dell'obbligo di rendere la citata dichiarazione costituisce una condizione necessaria per la pronuncia del Decreto di trasferimento (cfr. art. 586 co. 1 cpc).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive 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, ad 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.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

Il sottoscritto Professionista delegato provvederà, con spese e compenso ai sensi del D.M. nr. 227/2015 a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.



La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, nelle forme di cui all'art.560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla fattispecie in oggetto, e secondo eventuali provvedimenti del G.E., salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

Il sottoscritto Professionista delegato 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 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.

PUBBLICITA' LEGALE

A cura del Professionista delegato almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte il presente avviso, copia dell'Ordinanza di vendita, la relazione dell'esperto, le planimetrie (se risultanti dalla perizia) e le foto dei beni posti in vendita saranno pubblicati/inseriti sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata Portale delle Vendite Pubbliche; a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari: - almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte i documenti innanzi elencati saranno pubblicati sul sito www.astegiudiziarie.it; - almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto saranno inviate n. 200 missive pubblicitarie con il sistema *Postaltarget* a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita; - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita sarà pubblicato un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

Il sottoscritto professionista effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, presso il suo studio con sedi in Cava de' Tirreni (SA), v.le G. Garibaldi, 19 (lun.-mer.-ven.), e in Battipaglia (SA), via A. Gramsci, 21 (mar.-giov.), mail avv.stefanobenincasa@tiscali.it – pec stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it, ed ivi potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, previo contatto telefonico ai numeri (anche fax) 089/2858185 – 0828/309732 – 338/2793314.

Nocera Inferiore, 08.01.2025

Il Professionista delegato

Avv. Stefano Benincasa