

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIRI
PROCEDURA R.G.E. N. 124/2023

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Giudice dell'Esecuzione: dott. Pasquale Velleca

Delegato alla vendita: avv. Carmine Lanzara

Il sottoscritto avv. Carmine Lanzara, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla via G. Matteotti, 30, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 26/11/2024 del Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale Velleca, nell'ambito della procedura immobiliare n. 124/2023 di R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di procedere alle operazione di vendita senza incanto ex art. 570 e seguenti c.p.c. dei beni immobili pignorati, di seguito descritti, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

Il **giorno 27 marzo 2025 alle ore 16:30**, si svolgerà – tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015 - la VENDITA TELEMATICA, SENZA INCANTO, CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento, composto di n. 7 vani, in piano rialzato con giardino pertinenziale del fabbricato "D1" afferente a complesso condominiale denominato "Parco Vinicio", ubicato in Scafati (SA) alla Via Martiri d'Ungheria al civico 29, identificato in catasto al foglio 16 part. 890 sub. 33, categoria A/2, classe 2, consistenza n. 7 vani, sup. catastale tot. 134 m.q. (totale escluse aeree scoperte 121 m.q.), rendita € 542,28.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e disimpegno con una superficie interna complessiva di circa 105,40 mq e tre balconate con una superficie esterna complessiva di circa 14,42 mq. (dotato di due fronti balconati di affaccio, sui prospetti est ed ovest del fabbricato) e giardino pertinenziale dotato di accesso carrabile con una superficie utile complessiva di circa 86,30 mq.

L'abitazione gode di buona esposizione ed è ubicata al piano terra/rialzato (interno n. 1) del fabbricato "D1" afferente a complesso condominiale denominato "Parco Vinicio", sito in via Martiri d'Ungheria al civico 29, nella zona centrale del Comune di Scafati (SA), confinante a nord-est tramite affacci balconati con corte condominiale comune, a nord-ovest tramite setto murario cieco con altra u.i.u. afferente allo stesso complesso condominiale, a sud-ovest tramite affacci balconati con corte condominiale, a sud-est con corte condominiale, pianerottolo e vano scala condominiale.

Il parco condominiale presenta cancelli comuni carrabili e pedonali e risulta provvisto di viabilità interna e spazi sosta per le auto ai margini dei viali condominiali interni alla recinzione. Dal confronto degli identificativi dell'immobile nelle varie epoche si evince come i principali identificativi del cespite non abbiano subito alcuna variazione.

Dallo studio della planimetria catastale e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi, così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso l'immobile oggetto di esecuzione, si sono riscontrati i seguenti elementi di difformità catastale:

➤ **Diversa distribuzione degli ambienti**, con demolizione dei tramezzi divisorii nell'ambiente soggiorno e la demolizione del tramezzo tra il vano cucina e il bagno con la creazione di un unico ambiente cucina (demolizioni dei tramezzi in giallo). In effetti le modifiche non assentite sono consistite nell'eliminazione del doppio servizio e in una maggiore flessibilità della zona ingresso/ soggiorno con eliminazione del ripostiglio.

➤ **Traslazione di bucatore esterne**, nelle camere da letto 1 e letto 3 (traslazione dalla posizione in giallo alla posizione in rosso);

➤ **Realizzazione veranda**, per spazio lavanderia attuale sul balcone 2;

Pertanto, nella formazione del prezzo base di vendita, fermo restando piena facoltà e discrezionalità dell'acquirente nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di Scafati e del Catasto (Agenzia del territorio - Catasto), sono stati considerati sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, quali detrazioni opportune al fine di ottenere la regolarizzazione urbanistica, i fattori di seguito specificati:

➤ Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (eventuale iter di DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale). Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **Euro 1.000,00** (mille/00);

➤ Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale iter di SCIA/Cila in Sanatoria). Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **Euro 2.000,00** (duemila/00);

➤ Oneri legati pulizia e sanificazione e taluni limitati interventi di manutenzione a seguito della liberazione del cespite. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **Euro 1.500,00** (millecinquecento/00).

PREZZO A BASE DI GARA: EURO 216.000,00.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad Euro 162.000,00** per lotto unico.

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nella relazione del C.T.U. Ing. Tiziana Vastola del 30.08.2024, che viene pubblicata unitamente al presente avviso.

Pertanto, gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della suddetta perizia di stima redatta dal C.T.U. Ing. Tiziana Vastola.

VENDITA

L'immobile viene posto in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Avv. Carmine Lanzara, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma web **www.astetelematiche.it** il giorno e nell'ora sopra indicati.

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

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Avv. Carmine Lanzara.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

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

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

L'offerta, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), dovrà contenere:

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

visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. **Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente**, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

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

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

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

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al **“PREZZO A BASE DI GARA”** sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta e della sottoscrizione digitale, **dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 26.03.2025, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati**, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o **in alternativa** trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

In questa ultima ipotesi (trasmissione a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Modalità di pagamento della cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**) dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato **"TRIB. NOCERA INFERIORE PROC. ESEC. R.G.E. 123/2024"** acceso presso la banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. - Filiale di Nocera Inferiore, al seguente **IBAN: IT IT87J0103076271000002171780**.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione Proc. Es. Imm. R.g.e. n. 123/2024 Tribunale di Nocera Inferiore", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 26.03.2025). 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 di vendita. 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 – e, quindi, entro il giorno precedente la data della vendita - l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in

cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Modalità di pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Gara telematica e aggiudicazione

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 27 marzo 2025 alle ore 16:30** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

Nel caso di mancata comparizione/connessione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di presentazione di unica offerta ammissibile:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b) se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base d'asta di riferimento, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e 589 c.p.c.

Nel caso di presentazione di più offerte ammissibili, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'unica offerta segreta con modalità asincrona**.

Si precisa che:

i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on - line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di **TRENTA MINUTI**, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

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

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

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base d'asta 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 "prezzo base d'asta 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.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

L'aggiudicatario entro il termine di 120 (**centoventi**) **giorni** (termine perentorio e non prorogabile) dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovrà versare il **saldo del prezzo** mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato "**TRIB. NOCERA INFERIORE PROC. ESEC. R.G.E. 123/2024**" acceso presso la banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. - Filiale di Nocera Inferiore, al seguente **IBAN: IT87J0103076271000002171780** (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) **oppure** mediante consegna al professionista delegato di **un assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 123/2024 R.G.E.

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell'aggiudicatario, **una somma forfettaria, pari al venti per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico

bancario sul conto corrente che il professionista delegato provvederà tempestivamente a comunicare all'aggiudicatario, oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 123/2024 R.G.E.

IMPORTANTI AVVERTIMENTI

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

PUBBLICITA' ED IN FORMAZIONI

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato **"Portale delle Vendite Pubbliche"**.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Si procederà, inoltre, all'invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget** a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Si procederà, inoltre, alla pubblicazione – tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti **www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it** – almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, Avv. Carmine Lanzara, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla via Giacomo Matteotti n. 30 - piano 3, Tel n. 0815171455, cell. n. 3282677652, PEC: c.lanzara84@avvocatinocera-pec.it

Nocera Inferiore, lì 27.12.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carmine Lanzara