

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 165/2018
G.E.: DR.SSA MARIA TROISI
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONELLA SANTAMARIA
PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. ANTONELLA SANTAMARIA
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Antonella Santamaria, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. e 179 ter disp. att. cpc con ordinanza resa dal GE Dr.ssa Maria Troisi in data 23/10/2024 nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe; ritenuto di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32,

AVVISA

che il giorno **12 marzo 2025**, alle ore **15,00** procederà alla vendita **senza incanto asincrona** del compendio immobiliare di seguito descritto **con unico rilancio segreto e con le modalità telematiche** appresso indicate.

Le offerte, in regola con il bollo, dovranno essere presentate entro le ore **12,00 dell'11 marzo 2025**. **A tal riguardo avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", 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 secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della ordinanza di delega alla vendita del G.E. del 23/10/2024 ed alla relazione tecnica di stima, agli atti, redatta dal CTU Arch. Carmela Esposito, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNO

PIENA PROPRIETA' di appartamento- civile abitazione, sito in Comune di Scafati alla via della Resistenza- Traversa Catapano- n. 10, p. 3, int. 10, composto da un grande ambiente con funzione di ingresso- soggiorno e sala- pranzo, una cucina, due camere da letto, due servizi igienici ed un piccolo ripostiglio; l'immobile è corredato anche di due piccoli terrazzini. Riportato in NCEU fg. 18, p.lla 65, sub 12, cat. A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superficie mq 130, rendita € 604,25. Il CTU riferisce di difformità regolarizzabile.

PREZZO BASE: € 186.980,67 (centottantaseimilanovencentoottanta/67) per il lotto UNO;

OFFERTA MINIMA: € 140.235,50 (centoquarantamiladuecentotrentacinque/50);

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

Stato del possesso: l'immobile è occupato dal debitore.

LOTTO DUE

PIENA PROPRIETA' di Locale box garage, sito in Comune di Scafati, alla via della Resistenza- Traversa Catapanoà, p. 1-S, riportato in NCEU fg. 18, p.lla 65, sub 22, cat. C/6, classe 8, consistenza mq 23, sup. totale 28,00 mq, rendita € 49,89.

PREZZO BASE: € 28.414,25(ventottomilaquattrocentoquattordici /25) per il lotto DUE;

OFFERTA MINIMA: € 21.310,68 (ventunomilatrecentodieci/68);

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

Stato del possesso: l'immobile è occupato dal debitore.

Custode Giudiziario è il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Antonella Santamaria con studio in Salerno alla via Giacinto Carucci n. 1/5, cui rivolgersi per visionare il bene (089/228039).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Carmela Esposito pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto in ordine alle unità immobiliari costituenti i Lotti Uno e Due.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come identificati, descritti e valutati dall'esperto nell'elaborato peritale depositato agli atti della procedura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, e relative quote condominiali.

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 potrà essere revocata per alcun motivo; 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia-, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario); 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 con comunicazione inviata a mezzo pec; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

MODALITA' DELLA VENDITA

Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **Professionista Delegato Avv. Antonella Santamaria.**

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

All'offerta vanno allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni 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;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- e) 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;
- f) a dichiarazioni di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure è 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);
- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica 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);
- che, 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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato (avvantonnellasantamaria@pec.ordineforense.salerno.it);
- che, 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare con le modalità telematiche di seguito indicate una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito delle somme entro il termine di presentazione delle offerte- e dunque ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA ossia entro l'11 Marzo 2025 ore 12,00-, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualunque sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito entro il termine stabilito. 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'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva: **IBAN IT41 D054 2415 2000 0000 1003 087 acceso presso BdM Banca S.p.A.**

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 dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **12 MARZO 2025 alle ore 15,00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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:

- verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alla vendita. Ed invero, il Professionista delegato verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e 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; 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista procede come segue:

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, la

stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato salvo che:

- in primo luogo, 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;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della 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 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà una durata di **TRENTA (30) 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 in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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 individuando 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 del termine di versamento del saldo 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 nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista Delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata entro il termine di cui all'art. 588 cpc qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni: 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.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso 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 perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del G.E. intestato alla procedura RGE165/2018 aperto presso BdM Banca Spa al seguente **IBAN IT41 D054 2415 2000 0000 1003 087** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore procedura esecutiva R.G.E. n. 165/2018".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il Professionista Delegato procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle

medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al trenta (30) % del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 cpc.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, sul conto corrente dedicato intestato alla procedura aperto presso BdM Banca Spa al seguente **IBAN IT34 H054 2415 2000 0000 1003 113**, pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

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

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima comprensiva di planimetrie e fotografie, sarà pubblicato sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita sarà pubblicato, per il tramite del sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Idealista.it, Casa.it, BaKeca.it, un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Giacinto Carucci n. 1/5, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio in Salerno alla Via Giacinto Carucci n. 1/5, tel. 089/228039, ore 17,00/ 19,00 dal lunedì al venerdì.

Salerno, 02 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Antonella Santamaria