

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura Esecutiva n. 19/2021 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**CON UNICO RILANCIO SEGRETO**

La sottoscritta Avv. Ottavia Locatelli, professionista delegata, con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 30.09.2024, per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° 19/2021 del Tribunale di Nocera Inferiore

**AVVISA**

**che il giorno 12/02/2025 alle ore 17:00**

si procederà alla

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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, secondo **il sistema dell'unico rilancio segreto**, della piena proprietà del compendio pignorato e qui di seguito individuato e descritto

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**(come da relazione tecnica agli atti)**

**LOTTO UNICO**

➤ **Appartamento**

Piena ed esclusiva proprietà appartamento sito in Pagani (SA) alla via Santa Chiara n. 56, piano secondo confinante a nord con via Santa Chiara, ad est con altra particella nello stesso mappale terreni 3234 e vano scala e ballatoio, a sud e ad ovest con altre particelle nello stesso mappale terreni 3234.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune Pagani (SA), alla via Santa Chiara, piano 2, al foglio 9, particella 4150, sub 19, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 3,5 vani, sup. cat. 61 mq, sup. escl. aree scoperte 57 mq, rendita € 198,84.

L'edificio in cui è sito il lotto fa parte di un fabbricato ultimato nel 1972 che si erge lungo la via Santa Chiara in una cortina di fabbricati di recente edificazione. L'accesso da via Santa Chiara al civ. n. 56, è esclusivamente pedonale attraverso un portoncino. Il fabbricato in questione con

struttura portante in c.a., solai in laterocemento e copertura piana, è destinato al piano terra ad attività commerciale ed al primo e secondo a civili abitazioni con n. 1 unità immobiliare abitativa a piano. Il bene pignorato è sito al secondo piano.

L'accesso avviene al piano secondo mediante porta di caposcala su piccolo ballatoio di piano del vano scala. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che lo compone si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu). Le superfici abitabili sono ripartite in:

- 1) Ambiente ingresso e disimpegno di 4,26 m<sup>2</sup> privo di aperture verso l'esterno che distribuisce tutti gli ambienti dell'appartamento;
- 2) Ambiente adibito a cucina – tinello esteso 9,48 m<sup>2</sup>, dotato di balcone a doppio battente esposto a nord, che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto n.4;
- 3) Camera ampia 14,98 m<sup>2</sup> con balcone a doppio battente orientato ad ovest, che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto successivo;
- 4) Terrazzo sporgente ampio 7,69 m<sup>2</sup>, accessibile esclusivamente mediante i balconi dagli ambienti suddetti, che affaccia su via Santa Chiara.
- 5) Camera ampia 13,56 m<sup>2</sup> areata ed illuminata solo mediante finestrella a lume ingrediente a doppio battente orientata a sud;
- 6) Servizio igienico di 4,43 m<sup>2</sup>, dotato di finestrella a lume ingrediente esposta ad est sulla cassa scala;

Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione con piastrelle in monocottura di medie dimensioni di colore variabile. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore prevalentemente bianco, il servizio igienico e la cucina sono rivestiti in piastrelle; le porte interne sono in legno di colore noce come gli infissi esterni in legno douglas e le persiane avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è non allacciata alla rete di distribuzione del gas di città, non ha impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico, posto nel servizio igienico. Inoltre è caratterizzato da una forma compatta e biesposizionata ma gode di una illuminazione e areazione naturale appena sufficiente poiché sul versante a sud è presente solo un piccolo lume ingrediente. Inoltre alle aperture sul versante a nord non si intravedono scorci panoramici pregiati.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile calpestabile interna pari a mq 46,71 con un'altezza interna pari di 3,06 m. La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **58,10 mq** abitabili interni e **7,69 mq** di superfici non residenziali esterne.

### Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato in forza di autorizzazione del G.E. con corresponsione di indennità di occupazione.

**PREZZO BASE: Euro 44.000,00** (euro quarantaquattromila/00)

**OFFERTA MINIMA: Euro 33.000,00** (euro trentatremila/00)

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione di stima dell'arch. Gianluca Talarico contenenti le informazioni sulla regolarità urbanistica del compendio oggetto di vendita pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 17:00 del giorno precedente la data della vendita.
- La vendita si terrà il giorno 12.02.2025 alle ore 17,00 attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricati delle operazioni di vendita è il professionista delegato

avv. Ottavia Locatelli.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, 3° co., c.p.c..

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- n) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione;
- o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

1. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
2. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, dell'importo della cauzione;
3. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
4. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
5. se il soggetto offerente è una società o una 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;
6. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
  7. se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

2) trasmessa direttamente 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:

(i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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. Si precisa 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 DM n.32 del 2015.

**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, va inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo

<https://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).

Si comunica 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 DM n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [o.locatelli@avvocatinocera-pec.it](mailto:o.locatelli@avvocatinocera-pec.it).
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, TRIBUNALE NOCERA INFERIORE PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 19/2021, aperto presso Banca di Credito Popolare recante il seguente **IBAN: IT45S0514276270CC1636056636**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 19/2021 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a 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, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella 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;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.



Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara sull'offerta più alta **secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona**, tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il completamento della verifica di ammissibilità delle offerte e avrà una **DURATA DI TRENTA MINUTI**, durante i quali ogni offerente può presentare un'unica offerta segreta in cui indicherà la cifra massima che intende offrire per conseguire l'aggiudicazione del bene pignorato.
- 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.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il **secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona**. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il completamento della verifica di ammissibilità delle offerte e avrà una **DURATA DI TRENTA MINUTI**, durante i quali ogni offerente può presentare un'unica offerta segreta in cui indicherà la cifra massima che intende offrire per conseguire l'aggiudicazione del bene pignorato.

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà alle determinazioni sull'aggiudicazione;

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 (centoventi) giorni – senza alcuna sospensione feriale - dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nocera Inferiore indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore procedura esecutiva R.G.E. n. 19/2021.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. 19/2021 (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo, con causale **“versamento fondo spese di**

**trasferimento”.**

o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al “**Trib. Nocera Inferiore RGE 19/2021**”.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle

predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

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

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

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: (i) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da

privilegio e della quota in chirografo; (ii) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l’ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario, nonché: (iii) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell’eventuale conguaglio dovuto; (iv) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art.* 586 c.p.c..

### **RICHIESTA DI VISITA DELL’IMMOBILE**

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Avv. Ottavia Locatelli.

In proposito si avverte fin d’ora che il mancato accesso all’immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. La richiesta di visita potrà essere avanzata a mezzo dell’apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, con studio in Nocera Inferiore alla Piazza Amendola 1, tel. 3474999331, e-mail [ottavialocatelli@yahoo.it](mailto:ottavialocatelli@yahoo.it).

### **PUBBLICITA’ LEGALE**

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

- 1) inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche”** almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.;
- 2) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all’indirizzo **www.astegiudiziarie.it** **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **Idealista.it, Casa.it, BaKeca.it**– **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita;

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





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



La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati.
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.



Nocera Inferiore, 16/10/2024

Il professionista delegato  
Avv. Ottavia Locatelli

