

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 149/2024

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luigi Bobbio**

Custode Giudiziario: **Avv. Veronica Avella**

Delegato alla vendita: **Avv. Veronica Avella**

L'**Avv. Veronica Avella** (C.F.: VLLVNC77L49F912X), in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, **Dott. Luigi Bobbio**, ex art. 591 bis c.p.c., nominato con ordinanza del 18.06.2026 nel procedimento esecutivo **n. 149/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24.11.2026** alle ore **11:00** e seguenti, presso il proprio studio in Nocera Superiore (Sa) al Viale Croce n. 48, si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, dall'**ing. Paola Grazia Boscaglia**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO:

*Piena Proprietà sita nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuata catastalmente nel N.C.E.U. al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52. Tale immobile fa parte di più ampio fabbricato prevalentemente ad uso residenziale dotato di ascensore, al quale si accede direttamente da via Gianbattista Vico, al civico n. 22; trattasi di strada situata nella frazione di Piedimonte, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici plurifamiliari e da una buona dotazione di servizi locali e ben collegata per quanto concerne i trasporti, nonché in una posizione strategica vicino all'Area Mercato e a breve distanza dall'Ospedale Umberto I. Il fabbricato è ubicato in un contesto gradevole. Si osservano le buone condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso limitrofa. Trattasi di immobile facente parte di più ampio corpo di fabbrica con destinazione d'uso civile abitazione. Le strutture portanti sono state realizzate in parte in c.a. e in parte in muratura, i solai sono stati realizzati del tipo misto con laterizi, le tramezzature interne sono state realizzate in forati di laterizio, la copertura è piana. Si accede a tale immobile direttamente da via Gianbattista Vico, al civico n. 22 sia attraverso la scala*

condominiale sia tramite ascensore; tale immobile è individuato con il numero di interno 25 al piano quinto del fabbricato. Tale immobile è costituito da ingresso-disimpegno, corridoio che si estende per gran parte dell'intera lunghezza dell'immobile attraverso il quale si accede alla prima camera ad uso soggiorno, alla seconda camera, alla terza camera, e alla cucina dalla quale si accede direttamente, altresì, ad una modesta veranda ottenuta dalla trasformazione di una parte dell'originario balcone; dal suddetto corridoio si accede anche direttamente al bagno. Le tre camere sono tutte prospicienti ampio balcone. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica specialmente gres e scaglie di marmo del tipo graniglia, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, in parte rivestite con ceramica, gli infissi sono sia in gran parte in legno sia in alluminio. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in condizioni buone di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento. È presente il Regolamento condominiale. In particolare l'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa euro 300,00. Si ribadisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile **non è congruente con lo stato attuale dei luoghi**. È stata riscontrata una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici; nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale, consistente nella trasformazione di una parte dell'originario balcone in una modesta veranda di mq 5,60, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio. Si riferisce, altresì, che non risulta in atti l'elaborato planimetrico degli immobili ma esclusivamente l'elenco. Si ribadisce la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338, in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000. I confini dell'immobile risultano essere: nord corridoio comune; ovest vano scale condominiali; sud torrente Solofrana; est immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 18, particella n. 5611, sub. 28. Non risulta soddisfatta la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, come desunto dalla allegata documentazione tecnica reperita presso l'ufficio preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) (All.16 della relazione peritale), come verificato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale agli atti (All.ti 18/19 della relazione peritale). Allo stato attuale secondo la normativa vigente la difformità riscontrata risulta essere sanabile, previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) dell'istanza di S.C.I.A. in sanatoria. Considerato che l'immobile non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, considerato che la realizzazione della veranda è avvenuta in data antecedente al 24/05/2024 è possibile applicare il Decreto Salva Casa (DL 69/2024); applicando all'immobile una tolleranza costruttiva del 5%. Si può procedere, altresì, anche ad accertamento di conformità ordinario ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.. In entrambi i casi previo pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche che complessivamente ammontano a circa euro 5000,00; comprensivi dei costi relativi alla dovuta successiva variazione catastale (DOCFA) e alla presentazione della relativa S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità).

Si può procedere, altresì, anche alla demolizione della veranda e al ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo è dettagliatamente illustrato nell'allegato 22 "Computo metrico eventuale demolizione veranda", tramite presentazione a firma di tecnico abilitato di C.I.L.A. per "Demolizione veranda e ripristino stato dei luoghi", successiva presentazione della

variazione catastale (DOCFA) e della relativa S.C.A(Segnalazione certificata agibilità); per un importo complessivo di spese pari a circa euro 6000,00. Si precisa che a prescindere dall'iter edilizio scelto per sanare la veranda, l'esistenza della stessa dovrebbe essere autorizzata dal Condominio. In data 18/08/1966 è stata rilasciata l'Abitabilità del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (All.16 della relazione peritale). Non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

PREZZO BASE LOTTO UNICO euro 123.400,00.

OFFERTA MINIMA: euro 92.550,00 offerta corrispondente al 75 % del valore d'asta.

PER UNA PIÙ PRECISA DESCRIZIONE SI RINVIA ALLA PERIZIA DI STIMA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - sono ammessi a formulare offerte - **per ciascun lotto** - 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.), generando, **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica " fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

- 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 [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione];
- 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 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.

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- u) 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., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa).

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia a attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione 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); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta; l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;

- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro le ore 11,00 del giorno 23.11.2026. 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.

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 all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio o 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso BANCA di Credito Popolare, intestato “**TRIBUNALE NOCERA INFERIORE – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 149/2024.**” Al seguente **IBAN: IT 81 I 05142 76270 CC1636068669**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

A tal riguardo si 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**. È 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.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

Gli interessati alla partecipazione all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Nocera Inferiore sarà reperibile presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI; a tale scopo si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula

dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale).

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. 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 relazione al disposto di cui all' art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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, l'offerta sarà 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 (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 la nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- 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 conseguenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell' art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ” e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d asta fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore d asta superiore ad Euro 500.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da per mettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicata dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;

- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E..

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE: il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all' art. 588 c.p.c.) procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se 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 conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

SALDO PREZZO: il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il **termine omnicomprendivo di 120 giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca di Credito Popolare, intestato **“TRIBUNALE NOCERA INFERIORE – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 149/2024.”** Al seguente **IBAN (vincolato all'ordine del giudice) : IT 81 I 05142 76270 CC1636068669.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla

cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%).

SALDO SPESE: Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca di Credito Popolare, intestato “**TRIBUNALE NOCERA INFERIORE – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 149/2024.**” al seguente **IBAN: IT 22 E 05142 76270 CC1636068673** dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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: 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 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario,

ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Il Custode Giudiziario della procedura oggetto di bando di vendita, risulta essere l'Avv. Veronica Avella con studio professionale in Nocera Superiore (Sa), al Viale Croce n. 48, Tel. 081924367 .

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 17:30 alle ore 19:30 previo appuntamento telefonico.

Per informazioni:

Professionista delegato:	Avv. Veronica Avella
Con studio in:	Nocera Superiore, Viale Croce n. 48
Recapiti:	Tel 081924367
e-mail:	avvocatoavellaveronica@gmail.com
pec:	v.avella@avvocatinocera-pec.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Gruppo Edicom S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Tel. 041/5369911
- e-mail: info.nocerainferiore@edicomspa.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì (9:00-13:00 e 14:30-18:30) e il venerdì (9:00-13:00 e 14:30-17:00).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista dalla legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**” almeno 50 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sul sito internet www.garavirtuale.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.Bakeka.it, www.subito.it, www.asteannunci.it nonché realizzazione a cura di Edicom Finance Srl del Virtual tour 360° almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Veronica Avella