Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Giudice dell'Esecuzione Dott. LUIGI BOBBIO IN SOSTITUZIONE DELLA DOTT.SSA M. TROISI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 127/2023

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA)

N. 1 ESPERIMENTO

L'**Avv. Annamaria Russo**, con studio in Angri (SA) alla via Dei Goti n. 198, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luigi Bobbio, in data 22.10.2026, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 127/2023 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, promossa:

- ad istanza **di Organa SPV srl**;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c, Ing. Marianna Caiazza depositata presso la competente Cancelleria, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **26 Febbraio 2027**, presso il proprio studio in Angri (SA), Via Dei Goti n. 198, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** tramite www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 con i seguenti orari: **ore 17:00 per i lotti 2, 3 e 5; ore 18:00 per i lotti 1 e 4**.

LOTTO N. 1

- **Valore d'asta/Prezzo di riferimento dell'intero lotto:** euro **55.760,00**
- **Prezzo base della quota pignorata (1/4):** euro **13.940,00**

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

- **Offerta minima della quota pignorata:** euro **10.455,00**

Rilancio minimo in gara: euro 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Baronissi (SA) alla via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi).

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 1 quota indivisa di ¼ di proprietà) è riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI BARONISSI (SA), al **Foglio 9, Particella 329, Subalterno 5, categoria A/2, classe 1, rendita euro 94,25**, abitazione al piano terra**.**

DESCRIZIONE

Quota indivisa di 1/4 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano terra (interno 3) di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Comune di Baronissi (SA), alla Via Nicotera n. 44 (ex Via Giuseppe Verdi). L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di **54,39 mq** . compreso in un fabbricato a corte. E' composto da un soggiorno, angolo cottura, bagno non finestrato, camera da letto per un totale di circa 38 mq con altezza interna netta di 3,25 m, oltre ad una loggia di 3 mq ed un giardino piastrellato di circa 25 mq. Per il dettaglio distributivo, le caratteristiche strutturali, i materiali, le finiture, lo stato conservativo, i confini, le planimetrie e la documentazione fotografica si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'Ing. Marianna Caiazza e relativi allegati., allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

Confini: l'unità confina, secondo l'orientamento riportato negli elaborati tecnici a E o O con altre unità abitative, a S con giardino di altra proprietà e a N con vano scala comune, come da perizia di stima dell'Ing. Marianna Caiazza.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

La perizia riferisce la presenza di **impianto elettrico**, **impianto idrico-sanitario** e **impianto di climatizzazione invernale composto da caldaia e radiatori**; l'appartamento è altresì indicato come munito di **APE in classe G**., come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile risulta **locato**, come meglio indicato in perizia allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Secondo lo strumento urbanistico vigente (PUC), l'area ricade in **Zona A – Tessuto storico**. Dalla perizia di stima non risultano vincoli ambientali, idrogeologici, storico-artistici o servitù impositive, né altri procedimenti esecutivi o civili o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**:** il fabbricato insistente sulla particella 329 è di costruzione anteriore al **1° settembre 1967**; per lo stesso sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi: **Concessione Edilizia n. 56 del 22.04.1999** e **Concessione Edilizia in variante/sanatoria n. 59 del 04.06.2002**. Sussiste conformità tra la planimetria dello stato di fatto e le planimetrie assentite per la presente unità immobiliare. Dall'accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune (Allegati 4–5) **non risulta documentazione relativa al rilascio del certificato/attestazione di agibilità** per le unità immobiliari ubicate sulla particella 329; ogni eventuale verifica e onere per la regolarizzazione documentale resterà a carico dell'aggiudicatario. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto è presente Regolamento di condominio. Dalla situazione contabile e ripartizione spese 2025 e insoluti al 2024 (Allegato 29 alla perizia), il saldo condominiale complessivo dovuto dal debitore ammonta ad **Euro 193,00**. Si richiama l'attenzione sul disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. in merito alla solidarietà dell'acquirente per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, con onere per l'aggiudicatario di verificare la contabilità aggiornata, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- trascrizione di **pignoramento immobiliare** del **30.08.2023**, **Reg. Part. n. 29605** e **Reg. Gen. n. 36784**, relativo a verbale di pignoramento **rep. n. 127/2023**, emesso il **01.08.2023** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore.

LOTTO N. 2

Valore d'asta / Prezzo base (piena proprietà 1/1): Euro **109.830,00**.

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 82.372,50.

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00).

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Baronissi (SA) alla via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi n.32).

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 2) piena proprietà 1/1 è **riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI BARONISSI (SA)** al **Foglio 9, Particella 329, Subalterno 6**, Categoria A/2, calsse 1, Piani T-1 (interno 4), Rendita catastale Euro 131,95**.**

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo articolata tra il piano terra e il piano primo (interno 4) del fabbricato sito in Baronissi (SA), alla Via Nicotera n. 44 (ex Via Giuseppe Verdi). L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di **86,16 mq**. compreso in un fabbricato a corte. E' composto da: una zona giorno al PT con soggiorno, cucina, bagno per un totale di 29 mq con altezza interna netta di 3,55 m, oltre ad una loggia di 5,50 mq ed un giardino piastrellato di circa 16 mq; una zona notte al P1, raggiungibile tramite scala interna, con disimpegno, bagno, camera da letto con terrazzino di 4,95 mq, per un totale di circa 26 mq con altezza interna netta di 2,85 m. Per la descrizione analitica degli ambienti, finiture, impianti, confini, planimetrie e rilievi fotografici si rimanda integralmente alla perizia dell'Ing. Marianna Caiazza allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it..

Confini: l'unità confina con altre porzioni del fabbricato, con aree comuni e con proprietà limitrofe, precisamente a E e O con altre unità abitative, a S con giardino di altra proprietà, a N con corte comune, come da perizia dell'Ing. Marianna Caiazza allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'immobile dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e impianto di riscaldamento a caldaia con radiatori; presenti dotazioni impiantistiche funzionanti come da sopralluogo peritale. **APE non presente**; in perizia è stimato un costo di circa **€ 250,00** per il relativo ottenimento, già considerato nella valutazione, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile è occupato dal debitore.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Zona urbanistica **A** del PUC; non risultano vincoli storico-artistici, servitù imposte o altri vincoli pubblicistici particolari, come da relazione dell'esperto stimatore Ing.Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che da un punto di vista urbanistico, lo stabile a cui appartiene è stato costruito **in data antecedente al 1967**, è stato ristrutturato e ricostruito parzialmente in virtù della **concessione edilizia n. 56** rilasciata dal Comune di Baronissi in data 22 aprile 1999 con successiva variante in **sanatoria in virtù della concessione edilizia n. 59 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 4 giugno 2002**. Inoltre, al Comune, non è emersa alcuna richiesta o documentazione relativa al rilascio dell'agibilità dell'immobile. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto è presente Regolamento di condominio. Dalla situazione contabile e ripartizione spese 2025 e insoluti al 2024 (Allegato 29 alla perizia), il saldo condominiale complessivo dovuto dal debitore ammonta ad **Euro 193,00**. Si richiama l'attenzione sul disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. in merito alla solidarietà dell'acquirente per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, con onere per l'aggiudicatario di verificare la contabilità aggiornata, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **12.03.2002**, **Reg. Part. n. 1142** e **Reg. Gen. n. 8558**, a garanzia di mutuo di € 51.645,69, gravante sul sub. 6;
- **Ipoteca volontaria** iscritta il **24.02.2007**, **Reg. Part. n. 2600** e **Reg. Gen. n. 10133**, a garanzia di mutuo di € 150.000,00, gravante sul sub. 6 e 9;
- trascrizione di **pignoramento immobiliare** del **30.08.2023**, **Reg. Part. n. 29605** e **Reg. Gen. n. 36784**, relativo a verbale di pignoramento **rep. n. 127/2023**, emesso il **01.08.2023** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore.

LOTTO N. 3

Valore d'asta / Prezzo base (piena proprietà 1/1): Euro **77.435,00**

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 58.076,25

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00).

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Baronissi (SA) alla via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi n.32).

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 3) è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al **Foglio 9, Particella 329, Subalterno 9**, Categoria A/2, Piano 1 (interno 7), Rendita catastale Euro 133,25 ; piena proprietà **1/1**.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo (interno 7) del fabbricato sito in Baronissi (SA), alla Via Nicotera n. 44 (ex Via Giuseppe Verdi). L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di **61,76 mq**., Si trova al piano primo ed è composto da un soggiorno/ sala da pranzo, angolo cottura, bagno, corridoio, una cameretta/studio, una camera da letto con un piccolo affaccio per un totale di circa 46 mq con altezza interna netta di 2,85 m. Per la descrizione dettagliata della consistenza, stato conservativo, impianti, confini, planimetrie si rimanda integralmente alla perizia dell'Ing. Marianna Caiazza allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

Confini: come da perizia di stima dell'Ing. Marianna Caiazza, l'unità confina ad **Ovest con vano scala comune**, a **Nord con spazio aperto di altra proprietà**, ad **Est in parte con stabile di altra proprietà e in parte con affaccio su piazzetta**, oltre ulteriori confini come da elaborati planimetrici.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Immobile dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario funzionanti, impianto di riscaldamento a caldaia e radiatori; infissi come descritti in perizia. Presenti impianti; ulteriori specifiche e dotazioni come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile risulta libero

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Zona urbanistica **A** del PUC; non risultano vincoli storico-artistici, servitù imposte o altri vincoli pubblicistici particolari., come da relazione dell'esperto stimatore Ing.Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che da un punto di vista urbanistico, lo stabile a cui appartiene è stato costruito **in data antecedente al 1967**, è stato ristrutturato e ricostruito parzialmente in virtù della **concessione edilizia n. 56 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 22 aprile 1999** con successiva variante in sanatoria in virtù della concessione **edilizia n. 59 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 4 giugno 2002**. Inoltre, al Comune, non è emersa alcuna richiesta o documentazione relativa al rilascio dell'agibilità dell'immobile. Come per le altre unità sulla p.lla 329, **non risulta agli atti del Comune documentazione attestante il rilascio dell'agibilità**. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto è presente Regolamento di condominio. Dalla situazione contabile e ripartizione spese 2025 e insoluti al 2024 (Allegato 29 alla perizia), il saldo condominiale complessivo dovuto dal debitore ammonta ad **Euro 193,00**. Si richiama l'attenzione sul disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. in merito alla solidarietà dell'acquirente per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, con onere per l'aggiudicatario di verificare la contabilità aggiornata, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria** iscritta il **24.02.2007**, **Reg. Part. n. 2600** e **Reg. Gen. n. 10133**, a garanzia di mutuo di € 150.000,00, gravante sul sub. 6 e 9;
- trascrizione di **pignoramento immobiliare** del **30.08.2023**, **Reg. Part. n. 29605** e **Reg. Gen. n. 36784**, relativo a verbale di pignoramento **rep. n. 127/2023**, emesso il **01.08.2023** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore.

LOTTO N. 4

- **Valore d'asta/Prezzo di riferimento dell'intero lotto:** euro **62.730,00**
- **Prezzo base della quota pignorata (1/4):** euro **15.682,50**
- **Offerta minima della quota pignorata:** euro **11.761,88**

Rilancio minimo in gara: euro 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Baronissi (SA) alla via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi).

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 4 quota indivisa di ¼ di proprietà) è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al **Foglio 9, Particella 329, Subalterno 14**, Categoria A/2, Piano 2 (interno 12), Rendita catastale Euro 111,04.

DESCRIZIONE

Quota indivisa di ¼ di proprietà: unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano secondo mansardato (interno 12) del fabbricato ubicato in Baronissi (SA), alla Via Nicotera n. 44 (ex Via Giuseppe Verdi). L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di **54,64 mq**. compreso in un fabbricato a corte. Si trova ad un piano secondo mansardato ed è composto da un soggiorno, cucina, camera da letto e bagno per un totale di circa 34 mq con altezza interna netta variabile da un di 3,25 m ad un min di 1,80 m, oltre ad un ampio terrazzo di circa 31 mq. Per la descrizione analitica di vani, altezze, finiture, impianti, confini, planimetrie e fotografie si rinvia integralmente alla perizia dell'Ing. Marianna Caiazza e relativi allegati.

Confini: ad O con altre unità abitative, a N affaccia uno spazio aperto di altra proprietà, ad E parte con uno stabile di altra proprietà e parte affaccia su la piazzetta antistante l'ingresso dello stabile, infine a Sud, parte con vano scala comune e parte affaccia sulla corte comune, come da perizia di stima dell'Ing. Marianna Caiazza.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

La perizia riferisce la presenza di **impianto elettrico**, **impianto idrico-sanitario** e **impianto di climatizzazione invernale composto da caldaia e radiatori**; l'appartamento è altresì indicato come munito di **APE in classe G**., come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile risulta **locato** come meglio indicato in perizia allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Secondo lo strumento urbanistico vigente (PUC), l'area ricade in **Zona A – Tessuto storico**. Dalla perizia di stima non risultano vincoli ambientali, idrogeologici, storico-artistici o servitù impositive, né altri procedimenti esecutivi o civili o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**:** il fabbricato sulla p.lla 329 è stato edificato **anteriormente al 1° settembre 1967** ed è stato oggetto di **Concessione Edilizia**

n. 56 del 22.04.1999 e **Concessione Edilizia in variante/sanatoria n. 59 del 04.06.2002**. Dall'esame peritale è emersa una **difformità relativa al bagno del subalterno 14, consistente nell'errata posizione della finestra** rispetto agli elaborati assentiti. Tale difformità è **suscettibile di regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria**, con un **costo complessivo stimato dal perito in Euro 1.300,00** (comprensivo degli oneri di oblazione e spese tecniche), importo di cui si è già tenuto conto in detrazione nella determinazione del prezzo base d'asta e che resterà a cura e spese dell'aggiudicatario. Inoltre, come per l'intero fabbricato sulla p.lla 329, **non risulta agli atti del Comune documentazione relativa al rilascio dell'attestazione di agibilità**. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto è presente Regolamento di condominio . Dalla situazione contabile e ripartizione spese 2025 e insoluti al 2024 (Allegato 29 alla perizia), il saldo condominiale complessivo dovuto dal debitore ammonta ad **Euro 193,00**. Si richiama l'attenzione sul disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. in merito alla solidarietà dell'acquirente per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, con onere per l'aggiudicatario di verificare la contabilità aggiornata , come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO del 30.08.2023 - Registro Particolare 29605 Registro Generale 36784 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 127/2023 del 01.08.2023 - **Verbale di pignoramento immobiliare** gravante sul Foglio 9, particella 329 subb. 5, 6, 9, 14 e particella 2103 sub.

LOTTO N. 5

Valore d'asta / Prezzo base (piena proprietà 1/1): Euro **29.765,00**

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 22.323,75

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Baronissi (SA) alla via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi).

DATI CATASTALI

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

L'immobile pignorato (LOTTO n. 5) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al **Foglio 9, Particella 2103, Subalterno 5**, **Categoria C/6**, Piano S1 (sottostrada), Rendita catastale Euro 61,46; piena proprietà **1/1**.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di locale **autorimessa** posto al piano sottostrada in Comune di Baronissi (SA), alla Via Nicotera n. 44 (ex Via Giuseppe Verdi). L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di **45,13 mq**. Si trova al piano terra (catastalmente primo piano sottostrada), con un'altezza interna netta di 2,80 m, ha uno sviluppo in pianta rettangolare, finestrata, con accesso tramite serranda automatica Per la descrizione tecnica, le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo, i confini, le planimetrie e la documentazione fotografica si rinvia integralmente alla perizia dell'Ing. Marianna Caiazza allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

Confini: come da perizia di stima dell'Ing. Marianna Caiazza, l'autorimessa confina ad **Ovest con altra autorimessa**, a **Nord ed Est con strada pubblica**, a **Sud con corsia di manovra**, con accesso diretto dalla strada/piazzetta.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Trattandosi di locale autorimessa (Cat. C/6), il bene non rientra tra le categorie edilizie per le quali è obbligatoria la dotazione dell'APE ai sensi della normativa vigente, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

il bene risulta occupato dal debitore.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Zona PUC **Zona A – Tessuto storico**. Non risultano vincoli storico-artistici, ambientali, idrogeologici o servitù impositive, né altri procedimenti esecutivi o civili. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing.Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che il bene risulta edificato in data antecedente 1967; successivamente interessato dai seguenti titoli: **Concessione Edilizia n. 33 del 17.05.2004**, **Permesso di costruire in variante n. 51 del 31.07.2006**, **Permesso di costruire in variante n. 70 del 20.11.2008**, **DIA di completamento prot. n. 24153 del 22.09.2010** e **domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. n. 6185 del 09.03.2012**.

L'autorimessa risulta conforme ai titoli edilizi., come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Regolamento condominiale da cui emerge un saldo complessivo dovuto dal debitore al condominio pari ad **Euro 193,00**. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Marianna Caiazza, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30.08.2023 - Registro Particolare 29605 Registro Generale 36784 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 127/2023 del 01.08.2023 - **Verbale di pignoramento immobiliare** gravante sul Foglio 9, particella 329 subb. 5, 6, 9, 14 e particella 2103 sub.

****

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto 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 (NOTAIO) 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.)**; gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare. **In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

- I –

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 17,00 del giorno 25 Febbraio 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione Lotto n.___(indicazione del numero del lotto per cui si presenta l'offerta)", 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. 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'offerta, a pena di 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle 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. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati andranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intenderà 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (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).

Si precisa che:

➢ esclusivamente 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

delegato **a.russo76@avvocatinocera-pec.it.**

➢ nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- II -

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia il potere di formulare eventuali offerte in aumento; Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione** (**se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato**).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunaledinocerainferiore.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- III -

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 intestato a **"Trib. Noc. Inf. Proc. Es. N. 127/2023 RGE"** al seguente **IBAN: IT98U0503315000000000116828 della Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per azioni**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Es. imm. Trib. Noc. Inf. n. 127/2023 R.G.E., lotto n. ___, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata INAMMISSIBILE. 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.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

- IV -

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica **(26 Febbraio 2027, ore 17:00 per i lotti 2, 3 e 5; ore 18:00 per i lotti 1 e 4).**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta è inefficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; 3) se l'offerente non presta cauzione, secondo le modalità indicate e/o se è in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.

-V-

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA 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 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 una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale). In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

− in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

1) **in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara *ex* art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**;

2) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista 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;

3) 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.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DELL'UNICA OFFERTA SEGRETA**:

➢ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente, *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

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

➢ 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**;

➢ **la gara avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione**.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega.

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;

− al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Allo scadere del termine il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti

- VI -

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 anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) 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;

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

2) richiedere – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – al g.e. la liquidazione delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario (e quelle per il saldo ex art. 13 dovute al perito stimatore), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

3) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

4) 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.

-VII-

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato 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 onnicomprensivo di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo:

➢ o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 127/2023 RGE";**

➢ o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente **IBAN: IT98U0503315000000000116828 della Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per azioni** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In ogni caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 127/2023 RGE"**.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, ovvero qulaora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione c.d antiriciclaggio di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c.:

➢ **l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa**;

➢ il professionista fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento
di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Obbligo di dichiarazione antiriciclaggio (art. 585, comma 4, c.p.c. e art. 22 D.Lgs. n. 231/2007): entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo (e comunque al momento del versamento dello stesso), l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio). Il rilascio di tale dichiarazione costituisce condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 591-*bis* c.p.c.

-VIII-

VERSAMENTO DEL FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al **15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione (20% per i soli terreni agricoli)**, a titolo forfettario per gli oneri tributari e/o fiscali quali IVA se dovuta, i diritti e le spese di vendita, salva diversa quantificazione e fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il prezzo di ciascun lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento che sono a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

➢ o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 127/2023 RGE - SPESE"**;

➢ o con bonifico bancario sul conto corrente **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 127/2023 RGE – SPESE"** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario.

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

Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

-IX-

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 127/2023 RGE**" e/o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente **IBAN: IT98U0503315000000000116828 della Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per azioni**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) 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; 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.

2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

5) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

6) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al tresferimento dell'immobile, ogni onere fiscale e/o tributario, quali iva se dovuta, nonché quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo se cancellabile.

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

****

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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. Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Annamaria Russo, sito in Angri (SA), alla via Dei Goti n. 198 dal lunedì al venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,30; e/o al Telefax 081 5138807 e/o pec: a.russo76@avvocatinocera-pec.it; cell: 3939559232.

VISITA DEGLI IMMOBILI E VIRTUAL TOUR 360°

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita deve essere formulata esclusivamente mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, accedendo al dettaglio dell'inserzione e utilizzando l'apposito pulsante di prenotazione della visita.

Informazioni ulteriori possono essere richieste al Custode Giudiziario e Professionista delegato **Avv. Annamaria Russo**, con studio in Angri (SA), alla via Dei Goti n. 198.

Si rende altresì noto che, in esecuzione dell'ordinanza di vendita, è prevista la realizzazione e pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it del **Virtual Tour 360°** degli immobili posti in vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Studio Legale
Avv. Annamaria Russo
Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

1. Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite Pubbliche" (art. 490 c.p.c.), pubblicato sul sito Internet www.astegiudiziarie.it; www.astetelematiche.it almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (con pubblicazione del *Virtual Tour 360°*) unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di delega *ex* art. 591 *bis* c.p.c., pubblicazione per estratto sul quotidiano **"Il Corriere del Mezzogiorno"** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte , sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita. Invio di n. **200 missive pubblicitarie** con il sistema **Postaltarget** ai residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Nocera Inferiore 05.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Annamaria Russo

Firmato digitalmente da

ANNAMARIA RUSSO

CN = ANNAMARIA RUSSO
SerialNumber = TINIT-RSSNMR76H60G230S
C = IT