

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avvocato Paolo Glielmi

Via G. Matteotti n. 63 - 84025 Eboli (SA) - tel./fax: 0828.213216 – cell. 3384403965

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Procedura esecutiva immobiliare n. 234/2015 R.G.E.

AVVISO VENDITA

L'**avv. Paolo Glielmi**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Bobbio del 05.10.2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. **234/2015** del Tribunale di Nocera Inferiore, rilevato che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/2015 convertito con legge n. 132/2015 il Giudice dell'Esecuzione, con il suddetto provvedimento ha autorizzato il professionista delegato ad esperire la vendita senza incanto dell'immobile pignorato, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., così come riformati dal citato D.L. 83/2015, non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

A V V I S A

che presso il proprio studio in **Eboli (SA) alla via G. Matteotti n. 63**

il giorno **21 NOVEMBRE 2024 alle ore 17,00**

procederà alla VENDITA SENZA INCANTO

e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio immobiliare descritto di seguito

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da relazione tecnica d'ufficio agli atti)

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare costituita da un **terreno** ubicato nel Comune di **Sant'Egidio del Monte Albino (SA)**, alla via Sorvello n. 6, censito in mappa del **Catasto Terreni** del detto Comune al **foglio n. 5, particella n. 2424**, di qualità colturale "agrumeto", classe 2, superficie are 30,00, confinante a nord e ad ovest con Trav. Ugo Foscolo, ad est con la Via Sorvello e a sud con altra proprietà dell'esecutata.

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avvocato Paolo Glielmi

Via G. Matteotti n. 63 - 84025 Eboli (SA) - tel./fax: 0828.213216 – cell. 3384403965

Come si evince dalla perizia di stima la particella ricade in “Zona territoriale 7” del PUT – Riqualficazione insediativa e tutela delle risorse agricole” è Zona Omogenea B2 del vigente PRG Residenziale di completamento, sottoposto a “Vincolo Paesistico” ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 ex D.Lgs. n. 490/99, come da DM. 21.10.1968 pubblicato sulla G.U. del 16.11.1968 n. 292”. Ricade altresì in area sismica S=9.

La particella ricade in Zona omogenea B2 del vigente PRG – Residenziale di completamento, ovvero “...aree da considerarsi sature ai fini residenziali. È impedita la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico... ”, come da PRG approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 576 del 20.03.1996 e pubblicato sul BURC n. 21 del 15.04.1996.

La particella ricade in: Zona omogenea B1 - Residenziale sature con le prescrizioni derivanti dalle norme di attuazione dell’art. 43, come da PUC adottato da Giunta n. 93 del 11.08.2020 e pubblicato sul BURC N. 172 del 07.09.2020.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Giusta relazione peritale, sono stati rinvenuti nella parte sud - est della particella manufatti in lamiera e ferro alcuni con base in cemento privi di titoli autorizzativi e/o domande in sanatoria per i quali sono stati calcolati in perizia le spese di abbattimento.

Le irregolarità consistono in:

- Manufatto di mq 40.40 + tettoia di mq 21, dell’altezza di m 2.35;
- Manufatto di mq 46.00 + tettoia di mq 9.00, dell’altezza di m 2.35;
- Struttura in ferro di mq 12.00, dell’altezza di m 2.35;
- Struttura in ferro di mq 12.07 dell’altezza media pari a m 2.80;
- Box di lamiera di mq 6.00, h media 2.25;
- Box di lamiera di mq 67.00, h media di m. 4.75;
- Struttura in ferro di mq 250.00, h media di m 3.60;
- Struttura in ferro di mq 46.50, h media di m 3.60.

Circa la compatibilità dei manufatti così come realizzati, essi sono presenti sui luoghi a partire dall’anno 2005 e come tale, la loro presenza è stata continuativa da diversi anni, a tal proposito, circa la suscettibilità’ di sanatoria l’aggiudicatario non potrà presentare domanda in sanatoria perché gli immobili pignorati non si trovano nelle 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).

Il prezzo base pari a quello di stima, ridotto di un ulteriore 10% come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 04.07.2024, è stabilito in € 112.072,97.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad € 84.054,73.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita solo qualora il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono comunque **onerati di prendere accurata visione** della relazione tecnica di stima redatta dall'esperto dott. agr. Rossella Robusto che sarà pubblicata sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche **custode giudiziario** del compendio immobiliare.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nell'elaborato peritale depositato agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. 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. 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 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 del bene.

Modalità di presentazione delle offerte

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto 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*

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avvocato Paolo Glielmi

Via G. Matteotti n. 63 - 84025 Eboli (SA) - tel./fax: 0828.213216 – cell. 3384403965

*mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.), presentando una **dichiarazione, in regola con il bollo**, presso lo studio innanzi indicato, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita** (ad esclusione del sabato e dei giorni festivi), **in busta chiusa**, all'esterno della quale sarà annotata a cura del sottoscritto professionista o da un suo incaricato, le generalità, previa identificazione, della persona che materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.*

Detta dichiarazione **dovrà contenere**, i seguenti dati:

- Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, **il regime patrimoniale dei coniugi** - se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale al fine di trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene in caso di aggiudicazione (nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., cod. civ, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico;
- copia del tesserino del codice fiscale, copia di valido documento d'identità del concorrente e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nel caso di persone giuridiche);
- **in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**
- **in caso di offerta presentata da parte di un minorenni**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- i dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avvocato Paolo Glielmi

Via G. Matteotti n. 63 - 84025 Eboli (SA) - tel./fax: 0828.213216 – cell. 3384403965

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**; in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a giorni 120 dall'aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile**;
- **nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società**, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio (aggiornato a non oltre trenta giorni antecedenti) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, *(da inserire nella busta chiusa)* un assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato "**Avv. Paolo Glielmi Proc. n. 234/2015**", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione).

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi 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 di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;

L'offerta è irrevocabile salvo siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il giorno fissato per l'esame delle offerte, dinanzi al sottoscritto professionista delegato ed alla presenza degli offerenti, ove comparsi, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte ed all'aggiudicazione; 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 caso di più offerte valide, si procederà nella stessa seduta a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c. .

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avvocato Paolo Glielmi

Via G. Matteotti n. 63 - 84025 Eboli (SA) - tel./fax: 0828.213216 – cell. 3384403965

L'aggiudicatario, dovrà versare il **saldo del prezzo** (detratto dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di l'aggiudicazione**, ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato sempre con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "**Avv. Paolo Glielmi - Proc. 234/2015**" e presso il suo studio.

L'aggiudicatario contestualmente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare con assegno circolare non trasferibile intestato sempre al professionista delegato "**Avv. Paolo Glielmi – Proc. 234/2015**" e presso il suo studio, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri oneri nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero; il mancato versamento del prezzo nei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario l'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento, sarà sostituito ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 ed il 20%), salvo eventuale conguaglio finale, versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca creditrice.

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

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, **con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario** (da versarsi, nella misura e secondo le modalità sopra indicate, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione), all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; a carico dell'**aggiudicatario cedono anche gli importi occorrenti** – borsuali e compenso - per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avvocato Paolo Glielmi

Via G. Matteotti n. 63 - 84025 Eboli (SA) - tel./fax: 0828.213216 – cell. 3384403965

trasferimento nonché quelle **occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il presente avviso sarà pubblicato, a cura della società “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.”, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima redatta dall'esperto) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nonché, a cura del professionista delegato, sarà data diffusione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima redatta dall'esperto) e, ove richiesto espressamente dal creditore procedente, data divulgazione sotto forma di estratto, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale.

Il professionista delegato, effettuerà presso il suo studio sito **in Eboli (SA), alla via G. Matteotti, n. 63**, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio (dalle ore 17,00 alle ore 19,30 dal lunedì al venerdì, previo avviso telefonico **0828.213216 – 3384403965** - pec: avvpaologlielmi@legalmail.it – email: avvpaologlielmi@libero.it).

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita **avvocato Paolo Glielmi**, cui rivolgersi per visionare il compendio immobiliare sopra indicato, ai recapiti innanzi riportati.

Eboli, 26.08.2024

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo Glielmi