

Avv. Lucia Cerqua

80035 NOLA (NA) – CORSO TOMMASO VITALE N. 110

Tel/Fax 081-2159462 - Cell. 3493555470

PEC luciacerqua@pec.giuffre.it

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa M. Troisi

Delegato alla vendita e custode giudiziario: Avv. Lucia Cerqua

Procedura N. 54/2019 R.G.ES.

L'Avv. Lucia Cerqua, delegato ex art. 591 *bis* cpc, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.

L. Bobbio per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 19.02.2021, nonché il successivo provvedimento del 02.08.2024 con cui il G.E. ha autorizzato l'ulteriore tentativo di vendita "con ribasso del 10% del prezzo base d'asta rispetto all'ultima vendita deserta";

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

A V V I S A

che presso il proprio studio, sito in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, il

giorno **20 NOVEMBRE 2024 alle ore 16:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Claudio Correale

allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito

www.astegiudiziarie.it ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne

l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Descrizione: immobile in corso di definizione, ubicato nel Comune di Fisciano (SA) in località Carpineto, alla VIA CORTE, 1 (catastalmente CONTRADA SAN LORENZO) il cui accesso avviene attraverso Via Corte, composto da tre piani fuori terra ed uno interrato. Il piano seminterrato si compone di 6 ambienti ed un ampio deposito/autorimessa a cui si accede anche da una rampa esterna; il piano terra è composto da tre ambienti e bagno con affacci su due lati e portico posto sul lato ovest; il primo piano è composto da due ambienti e bagno con affacci su due lati e scala di collegamento interna; il secondo piano (sottotetto) è composto da un unico ambiente con affaccio sul lato ovest e terrazzo il cui accesso avviene da una scala di collegamento posta su altra proprietà.

Confini: confina a Sud-Est con la particella 453 sub. 27, a Nord - Ovest con il portico e per gli altri lati con la corte comune.

Dati catastali: identificato al NCEU del Comune di Fisciano (SA) al Foglio 12, part. 453, sub 28, categoria in corso di definizione.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risultano i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia n.1 del 03/01/0984, concessioni in variante n°77 del 08/10/1984 e n°88 del 22/11/1984, concessione in sanatoria in variante n° 25 del 22/02/1988, abitabilità del 26/01/1989, richiesta di sanatoria pratica n°169 del 01/03/1995 prot. 3483, DIA del 1/03/2000 n. 6219, DIA del 21/11/2001 n. 23182, domanda di condono edilizio PROGRESSIVO N°1816, PRATICA n°89, domanda di condono edilizio PROGRESSIVO N°1817, PRATICA n°88 in corso di definizione. Dai sopralluoghi effettuati dall'esperto sono state rilevate difformità edilizie meglio descritte nella relazione di stima, a cui si rimanda anche in ordine alla loro sanabilità.

Diritti: proprietà 1/1.

Stato di Occupazione: libero.

Prezzo base: € 210.247,24

Offerta Minima: € 157.685,43.

Rilancio minimo: 4.000,00.

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; gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

- I -

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso l'indicato studio, in busta chiusa, munite di marca da bollo e comunque, potranno essere presentate, a pena di inefficacia, sino alle ore 13.00 del giorno precedente la vendita. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. 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 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare, in misura non inferiore *al decimo del prezzo proposto*.

- II -

L'offerta dovrà contenere:

A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

• Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno esse-

re indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

• Se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo.

• Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

• 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.

B) una fotocopia del documento d'identità, che l'offerente dovrà portare con sé in originale il giorno fissato per la vendita;

C) la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;

D) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta/prezzo base sopra indicato;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione notarile.

- III -

All'offerta dovrà essere allegato, includendolo nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Noc. Inf. - Proc. 54/2019 RGE" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato. In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia

una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

- IV -

In caso di più offerte valide, si procederà 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. Si precisa che: a) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc; b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui: - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta; - in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; - in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta. Ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., 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 PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni

ni prescritte dall'articolo 571. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

- V -

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine improrogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Noc. Inf. Proc. 54/2019 RGES". Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

- VI -

Si avverte, inoltre, della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari. In ipotesi di versamento diretto della somma finanziata, ex art. 585, ultimo comma, cpc, l'aggiudicatario dovrà, altresì, depositare copia del relativo atto notarile.

- VII -

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni di cui all'art. 586 cpc relative ai beni aggiudicati, nonché la voltura catastale di questi ultimi saranno effettuate dal professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero.

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 ven-

dita 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, a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa

richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc: a) sul PVP; b) sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla relazione di stima ed ai relativi allegati, alla ordinanza di delega *ex art. 591 bis c.p.c.*

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sulla vendita possono essere acquisite, presso lo studio della professionista delegata, nominata custode giudiziario *ex art. 560 c.p.c.* previo appuntamento telefonico (349/3555470).

Per la visione dei beni immobili le richieste potranno, altresì, essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Nola 2 settembre 2024

La professionista delegata