

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista

Procedura nr. 294/2014 R.G.E.

Promossa da
Unicredit Spa

contro

omissis

Il Professionista delegato dott.ssa Gerarda Tessitore, con studio in Pagani alla via G. Torre n. 74 Parco Cinzia, pal. C 2, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del 13/06/2017,

- rilevato che il giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Troisi con provvedimento del 02/08/2024 ha autorizzato il professionista delegato ad esperire un nuovo tentativo di vendita.

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **14 dicembre 2024, alle ore 9:30, presso il suo studio in Pagani (SA), alla via G. Torre, n. 74 Parco Cinzia, pal. C 2**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, dell'immobile descritto di seguito; precisa che, nell'eventualità di presentazione di più offerte valide, si farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c.- a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

(come da relazione tecnica agli atti)

Lotto Unico

Piena ed esclusiva proprietà di locale garage sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì, ubicato al piano interrato di un complesso edilizio in cemento armato, costituito da due edifici di 10 piani fuori terra ciascuno con corte centrale.

Il garage è servito da due rampe, una è ubicata in una traversa di via Astuti e l'altra in via Merichi. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore (SA) **al foglio 10, p.lla 183, sub 183, cat. D/8, p. 1 SS, rendita € 20.141,82**; confina con Via Cicalesì (già via Merichi), con androne comune e con proprietà aliena.

Il locale si presenta in un discreto stato di manutenzione. L'autorimessa è dotata di opportuna segnaletica, estintori a polvere, luci di emergenza, una piccola guardiola in muratura con infissi in alluminio anodizzato; i tantissimi pilastri strutturali presenti sono evidenziati con pittura bianca e strisce catarifrangenti. La superficie calpestabile è asfaltata e solo in alcune zone presenta degli avvallamenti; le pareti e i solai non sono intonacati ma solo ricoperti da increspatura di calce. Alcune fecali condominiali presenti nell'autorimessa gocciolano.

L'altezza media utile interna è di 3 mt. La superficie commerciale dell'autorimessa è circa mq. 3070 e la superficie utile è pari a mq. 3050.

Il bene è libero e le chiavi sono nelle mani del custode giudiziario.

Sussistono importanti oneri condominiali insoluti (per maggiori dettagli contattare il custode).

I dati del bene convergono con quelli indicati nella visura catastale, nella documentazione ipocatastale e con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Il CTU precisa che dal regolamento condominiale non vi sono vincoli inerenti alla limitazione e all'utilizzo del bene pignorato, mentre vi sono oneri insoluti di natura condominiale. L'autorimessa pignorata fa parte di un complesso edilizio costruito in virtù della licenza edilizia del 14 maggio 1968 n. 13434 intestata ad Azienda Agraria Alimentari TRA A S.r.l e volturata a Vis Nova 68 S.p.A. il 12 agosto 1968 n. 21555. Il 13 ottobre 1969 n. 27802 veniva rilasciata la variante alla prima autorizzazione con nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili. In data 26 marzo 1970 prot. 7235/Div. IV. dal Prefetto di Salerno veniva rilasciato certificato d'uso del fabbricato per civili abitazione. L'immobile ha una destinazione d'uso compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito nonché con quella censita in catasto. Il complesso immobiliare è munito di certificato di abitabilità rilasciato dal Commissario Prefettizio di Nocera Inferiore il 22 agosto 1970. Essendo un'autorimessa, l'immobile pignorato è escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

L'immobile pignorato in riferimento allo strumento urbanistico adottato nel comune di Nocera Inferiore ricade in zona B2 – “Aggregati edificati recenti consolidati” - quindi è possibile sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti, molti interventi tra cui:

- variazione di destinazione d'uso,
- ristrutturazione edilizia.

L'immobile è pervenuto alla debitrice esecutata, in virtù di atto di compravendita del 23 marzo 2010 Rep. 8763, a rogito del Notaio Raffaele Serpico, rep. n. 54870 trascritto presso la Conservatoria di Salerno ai nn. 12778/9462, il 30.03.2010.

PREZZO BASE ASTA € 319.846,00

(trecentodiciannoveottocentoquarantasei/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 239.885,00

(duecentotrentanoveottocentottantacinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00 (cinquemila/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ciascun offerente, 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 mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c., 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 interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Arch. Sabato Robustelli depositata il 12.05.2017 che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte, in regola con il bollo, devono essere depositate, presso lo studio del professionista delegato sito **in Pagani (SA), alla via G. Torre, n. 74 Parco Cinzia, pal. C 2**, entro il giorno precedente la vendita dalle ore 16:00 alle 18:00, previo appuntamento telefonico 3332743542 in busta chiusa e senza alcuna annotazione, all'esterno della quale sarà annotata dal professionista

delegato o da persona da lui designata, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. La busta sarà idoneamente sigillata all'atto del deposito. Essa dovrà contenere:

- 1) le generalità complete dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, proquota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà 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, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (da allegare in copia conforme); se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. 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 nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
 - 2) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
 - 3) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
 - 4) l'indicazione del prezzo offerto, (che potrà essere inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso), del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
 - 5) l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;
 - 6) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli altri oneri (anche tributari), diritti e spese, **non superiore a novanta (90) giorni** dall'aggiudicazione (salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
 - 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati e inseriti nella busta:

- un assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a **“RGE 294/2014 Tribunale Nocera Inf., del. dr Gerarda Tessitore” un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo nei termini;
- copia di un valido documento di identità dell'offerente o del legale rappresentante, ove si tratti di società;

- fotocopia del tesserino di codice fiscale;
 - visura camerale aggiornata (a non oltre trenta giorni), se trattasi di società o di imprese individuali.
- L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato o se l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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 base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; 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 a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4, c.p.c., con rilanci minimi stabiliti per ciascun lotto.

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 c.p.c.;
- 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 c.p.c., 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 c.p.c.) 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.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine perentorio **di 90 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) al professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a **“RGE 294/2014 Tribunale Nocera Inf., del. dr Gerarda Tessitore” per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione. 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 posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c. L'accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Quando l'offerta presentata secondo tali modalità è accolta il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni.

Se l'esecuzione si basi su un credito fondiario, l'aggiudicatario (che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge), dovrà

versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito da questa azionato in via ipotecaria e risultante dalla precisazione del credito (da far pervenire nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione) con detrazione di un accantonamento per spese di procedura del 20%, nel termine perentorio **di 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta presentata), consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; la eventuale restante somma dovrà essere versata al delegato con assegno circolare non trasferibile allo stesso intestato, nel termine fissato.

In tutti i casi, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura **del 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal professionista delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"RGE 294/2014 Tribunale Nocera Inf., del. dr Gerarda Tessitore"** che verrà depositato su un libretto di deposito bancario/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del predetto professionista.

L'aggiudicatario acquisterà gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione depositata in data 12.05.2017 dall'Arch. Sabato Robustelli, 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 dei beni.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato), nonché quelle occorrenti per la eventuale materiale liberazione dell'immobile, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; in caso di mancata esplicita dispensa, da comunicarsi mediante apposita istanza sottoscritta in bollo entro il termine di deposito del saldo prezzo, il professionista delegato provvederà, con spese e

compensi a carico dell'aggiudicatario, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), del Ministero della Giustizia, unitamente all'ordinanza di vendita, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

-per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano d'informazione "Il Mattino" in giorno festivo;

-per intero, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it (unitamente alla relazione di stima, con gli allegati fotografici e planimetrici, e all'ordinanza di vendita).

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata una copia in cancelleria.

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

Per ogni ulteriore informazione e per richiedere gli allegati alla perizia, occorre far riferimento alla dott.ssa Gerarda Tessitore delegato/custode cellulare 3332743542, email: gerarda.tessitore@gmail.com, pec: gerarda.tessitore@pec.it.

Pagani, li 13/09/2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Gerarda Tessitore