

AVV. VALERIA CUOMO
VIA G. MATTEOTTI N. 19 - 84014 - NOCERA INFERIORE (SA)
TEL E FAX 081 5171722
EMAIL: AVV.VALERIACUOMO@GMAIL.COM
PEC: V.CUOMO@AVVOCATINOCERA-PEC.IT

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA
PROCEDURA N. 134/13 R.G.E.
PROMOSSA DA
BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A.
CONTRO
OMISSIS

ATTO ESENTE
CIRC. MINISTERO
DELLA GIUSTIZIA N.
7853 DEL 9.6.2003

Il Professionista delegato Avv. Valeria Cuomo, con studio in Nocera Inferiore alla Via G. Matteotti n. 19, delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 17 maggio 2016, e successivi provvedimenti di proroga;

rilevato che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luigi Bobbio, ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal citato D.L. 83/15, la vendita senza incanto del compendio pignorato, 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/dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

vista la circolare del G.E. del 26 ottobre 2018;

rilevato il provvedimento del 2 agosto 2024, con il quale il G.E. ha disposto procedersi *“ad effettuare nuovo tentativo di vendita senza incanto per il compendio pignorato allo stesso prezzo di aggiudicazione dell'ultima vendita effettuata in data 31.3.2023”*;

considerato che all'esito della vendita del 31.3.2023, il bene è stato aggiudicato ad euro 212.000,00 e successivamente è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario;

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **14 febbraio 2025, alle ore 11, presso il suo studio in Nocera Inferiore, alla Via G. Matteotti n. 19 (sito all'interno della Galleria Maiorino)**, egli procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili descritti di seguito.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà dell'intero

Fabbricato rurale con annesso terreno ubicato nel Comune di Nocera Inferiore (Sa) alla Via Del Rosto n. 15, composto da tre livelli (due fuori terra); il primo piano sottrada ha destinazione d'uso garage ed è composto da locale garage e un deposito ed è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 7, p.lla 2204, sub 6; il piano terra è costituito da magazzino ad uso commerciale ed è composto da due depositi, un porticato ed un balcone ed è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 7, p.lla 2204, sub 4; il primo piano è costituito da un appartamento per civile abitazione ed è composto da ingresso, salone, cucina, due camere da letto, due bagni, deposito, due balconi e terrazzo, ed è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 7, p.lla 2204, sub 5. La superficie netta calpestabile è di mq 947,00, la superficie convenzionale è di mq 608,97. Il tutto oltre terreno agricolo di forma trapezoidale, pianeggiante, della superficie di mq 3.397 è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 7, p.lla 2204, sub 7. Sul terreno agricolo sono presenti impianti serricoli.

Le attuali consistenze immobiliari sono derivate da pratica di accatastamento richiesta dal CTU nominato e per effetto della quale le originarie particelle sono state soppresse generando le nuove consistenze.

Il tutto è meglio illustrato nella perizia di stima del 7 gennaio 2016 a firma del Geometra Mario Stoia e sua successiva integrazione peritale del 18 marzo 2016.

In particolare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione era così individuata: Catasto Terreni foglio 7, p.lla 1671 e foglio 7, p.lla 738;

Catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2202 sub 1, p.lla 2202 sub 2, p.lla 2204 sub 1 e p.lla 2204 sub 2.

Per gli aspetti tecnici si rimanda a tutto quanto evidenziato dal perito incaricato di redigere la perizia di stima nei suoi elaborati.

Per quel riguarda la legittimità urbanistica il tecnico incaricato dal Tribunale al fine di redigere la perizia di stima dell'immobile, Geometra Mario Stoia, riferisce che l'immobile è stato costruito in virtù:

a) richiesta di permesso a costruire, rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore n. 1917 del 18.1.2005 - Pratica edilizia n. 45/04, presentata per la realizzazione di un fabbricato rurale;

b) variante in corso d'opera presentata in data 17.5.2005 n. 39401 del 25.10.2005, alla richiesta di permesso a costruire sopra riportata e per la realizzazione di un fabbricato rurale;

c) seconda variante in corso d'opera presentata in data 11.01.2006 n. 12425 del 24.03.2006, alla richiesta di permesso a costruire sopra riportata e per la realizzazione di un fabbricato rurale;

d) terza variante in corso d'opera presentata in data 15.6.2006 n. 37710 del 25.10.2006, alla richiesta di permesso a costruire sopra riportata e per la realizzazione di un fabbricato rurale;

e) richiesta di autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore n. 52.035 del 29.12.2000 Legge Regionale n. 8 del 24.03.1995 e n. 7 del 21.3.1996 per la realizzazione di impianto serricolo.

Il Geometra riferisce inoltre che l'immobile "non appare munito di certificato di abitabilità ed agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/2001 - T.U. Edilizia (ciò in quanto presso i competenti uffici comunali non è stato possibile reperire documentazione che lo attesti, ma, si vuole precisare che appaiono sussistere i requisiti di legge per il suo rilascio)".

Da segnalare ancora l'esistenza di due vincoli sui beni oggetto di pignoramento e precisamente:

1) costituzione di vincolo di destinazione trascritta a Salerno in data 8.11.2000 ai nn. 29527/23121, (avente ad oggetto tra le altre l'originaria consistenza immobiliare identificata al Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore al foglio 7, p.lla 738) per effetto del quale il debitore si è impegnato al mantenimento della destinazione dell'impianto serricolo di cui al progetto presentato a servizio dell'attività agricola;

2) costituzione di vincolo trascritta a Salerno in data 11.10.2004 ai nn. 46796/36016, (avente ad oggetto tra le altre l'originaria consistenza immobiliare identificata al Catasto Terreni del Comune di Nocera Inferiore al foglio 7, p.lla 738 e p.lla 1671) per effetto del quale il debitore ha asservito al fabbricato da costruire la residua zona di terreno non occupata dal fabbricato.

Possesso: Il fabbricato in parte grezzo, e per la sola parte terminata, risulta occupata dai debitori eseguiti in virtù di autorizzazione del G.E.

Il terreno, invece, risulta essere locato a terzi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. al 4588 Serie 3 in data 9 maggio 2012, e, dunque, opponibile alla procedura esecutiva.

Ape: i beni immobili identificati al foglio 7, p.lla 2204 sono dotati di Ape classe G.

Prezzo base d'asta € 212.000,00 (duecentododicimila/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, e quindi non inferiore ad euro **159.000,00 (centocinquantanovemila/00)** per il **lotto unico**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) 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.*

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Geometra Mario Stoia che sarà pubblicizzata sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore, 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.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita SENZA INCANTO

Ognuno, 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 all'*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.).

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, **entro le ore 11 del giorno precedente la data della vendita (ovvero entro e non oltre le ore 11 del 13 febbraio 2025), previo ed esclusivo appuntamento telefonico**, in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto o da un suo incaricato ad hoc, 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.

Essa, a pena di inefficacia, dovrà contenere:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale - *(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei 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)*, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione *(es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società)*, in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- 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, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 5) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a novanta giorni;
- 6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (*da inserire nella busta chiusa*), un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Professionista delegato Avv. Valeria Cuomo - proc. esec. 134/13 RGE" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento ed altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di **90 (novanta) giorni** da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Professionista delegato Avv. Valeria Cuomo - proc. esec. 134/13 RGE". Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

*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.***

Per la liberazione dell'immobile si rimanda a quanto stabilito all'art. 560 c.p.c., così come modificato dalla legge 8/2020.

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 pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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

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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore 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 la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di cui ai punti precedenti, da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (*previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva*), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

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, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Il Custode Giudiziario risulta essere lo stesso professionista delegato alle vendite.

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato Avv. Valeria Cuomo, con studio in Nocera Inferiore alla Via G. Matteotti n. 19, tel. e fax 0815171722, cell.3393142221, e-mail avv.valeriacuomo@gmail.com - pec: v.cuomo@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite Pubbliche" a cura

della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." quale soggetto legittimato gli adempimenti pubblicitari, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate e sul quotidiano "Il Mattino edizione di Salerno" per una sola volta, in formato ridotto, e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data di incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Nocera Inferiore, il 19 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Cuomo
