

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Esecuzione immobiliare n.166/1996 R.G.E. promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Notaio Elvira ATORINO delegato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

- rilevato che con provvedimento del 28.1.2023 il G.E. ha autorizzato un nuovo tentativo di vendita senza incanto al nuovo prezzo di stima, con il versamento della cauzione fissato nella misura del 20% del prezzo di offerta;

avvisa

che procederà alla vendita senza incanto dell'immobile pignorato ed in calce descritto nei termini e secondo le modalità di cui in prosieguo:

1. La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2. Il prezzo base della vendita è fissato in complessivi **euro 590.404,50**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in prosieguo, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi un'offerta non inferiore a **euro 442.803,38**.

3. La presentazione e l'esame delle offerte di acquisto avranno luogo presso lo studio notarile in Angri (SA) al C.so Italia n.51.

4. Le offerte di acquisto senza incanto, per essere efficaci, dovranno essere depositate nel luogo innanzi indicato, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro e non oltre le **ore 13** del giorno **26 febbraio 2025**. All'esterno della busta saranno annotati, a cura del medesimo professionista o da un suo delegato 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.

Il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 12,30** presso lo studio innanzi indicato si procederà all'esame ed alla deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o, se vi sono più offerte, alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art.573 c.p.c., commi 2 e 4.

5. Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma 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, 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.).

6. Gli interessati dovranno formulare l'offerta presentando una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena d'inefficacia, l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura; del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta; del prezzo offerto; del tempo e modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detta dichiarazione dovrà, altresì, recare le generalità dell'offerente e cioè nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale. In caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 co. 1 lett. f c.c., 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.

7. Alla predetta dichiarazione dovrà essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dell'offerente (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società). Nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti nella stessa dovrà essere indicato quello tra essi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

8. L'offerta, per essere efficace, dovrà essere accompagnata da assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, da inserire all'interno della busta, di importo non inferiore al **20%** del prezzo proposto, a titolo di 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 e intermediari finanziari disciplinati dal d. lgs. n. 385/93. 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.

9. Si fa presente e si avvisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata:

--- **non è efficace** se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c.; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo posto a base del presente tentativo di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;

--- **è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

10. L'aggiudicatario di ciascun lotto, entro centoventi dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovrà versare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, ed una somma per la copertura delle spese di vendita a suo carico pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari. Presso il sito ABI è consultabile l'elenco delle banche aderenti.

Qualora il procedimento si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria), al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 - co.4 - d. lgs. n.385/93, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

11. Compensi e spese relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art.586 c.p.c., alla comunicazione a pubbliche amministrazioni etc., nonché quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, graveranno sull'aggiudicatario.

12. Tutte le attività che, a norma dell'art.571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato, presso lo studio in Angri su indicato.

Descrizione e notizie urbanistiche dell'immobile oggetto di vendita sito nel comune di Pagani (SA) alla via Santa Chiara n.21(come risultanti dalla C.t.u.):

LOTTO UNICO

Deposito di notevoli dimensioni al piano interrato del Fabbricato C del palazzo Coppola, distinto con interno 1, con accesso dalla predetta via attraverso una rampa di proprietà esclusiva posta ad est dell'unità immobiliare in oggetto.

Riportato nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio 9, particella 3539/51, categoria C/2 di classe 8, consistenza 1200 mq, R.C. € 2602,94, via Santa Chiara 21 piano S1.

In ordine alla regolarità urbanistica il C.T.U. afferma che "il fabbricato, di cui fa parte il deposito pignorato, è stato oggetto di:

- Licenza edilizia n.98 rilasciata dal Comune di Pagani in data 04/03/1975 per la costruzione di n° 3 fabbricati...;
- Licenza edilizia n.192 rilasciata dal Comune di Pagani in data 05/05/1976 per la costruzione di n° 2 fabbricati...;
- Licenza edilizia n.201 rilasciata dal Comune di Pagani in data 15/09/1976 per la costruzione di n° 2 fabbricati...;
- Concessione Variante n° 129 del 7/10/1978 che rimanda alla pratica 443/78 che, a sua volta, rimanda alla pratica 411/75 (raggruppate nello stesso fascicolo);
- Concessione n° 217 del 9/4/1979, pratica 45/79, riguardante bruciatore banca;
- Inoltre è stata presentata una domanda di variante in data 8/10/1977 che ha avuto parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 25/5/1977 ma che, probabilmente, non è sfociato nel rilascio della relativa Licenza edilizia. Tale variante è relativa alla elevazione dello sporto balcone come si evince dal verbale.

Il fabbricato all'interno del quale al piano interrato è posto il deposito pignorato, è stato dichiarato abitabile in data 09/10/1978 come risulta dall'atto di compravendita notarile stipulato dal costruttore con il precedente proprietario dell'immobile pignorato

Presso il comune non sono stati trovati tutti i grafici delle Concessioni Edilizie e, in particolare, non sono stati trovati i grafici a corredo della Variante alla Licenza edilizia n° 201 del 1976.

Questo perché i grafici sono stati sequestrati dai CC di Nocera Inferiore in data 3 marzo 1978 e, probabilmente, mai restituiti.

E' stato rinvenuto un grafico della Variante alla Licenza 201 del 15/09/1976 (pratica 411/76), contenuto in una ordinanza sindacale, che si avvicina alla consistenza dell'attuale fabbricato ma che non porta le firme della Commissione Edilizia.

Pertanto non è possibile stabilire se il progetto del fabbricato realizzato è rispettoso delle concessioni edilizie rilasciate.

Non risultano pratiche edilizie in sanatoria”

Ad ogni modo si fa presente che in base al disposto dell'art.46 del DPR n.380/2001 (già art.17 l. n. 47/85) ed all'art. 40 della l. n. 47/85, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui ai citati articoli e presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento dell'immobile o dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

L'immobile pignorato attualmente è libero.

Il bene innanzi descritto sarà posto in vendita a corpo e non a misura - per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive e quote condominiali relative. Si precisa, altresì, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, nè 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 del bene.

Le formalità di pubblicità del presente avviso verranno compiute secondo quanto disposto dal giudice dell'esecuzione. Il sito internet sul quale verrà inserito il presente avviso è: www.astegiudiziarie.it.

Presso lo studio sopra indicato (Tel.0815134677) nei giorni di lunedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30, sarà possibile avere maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle

offerte di acquisto e di partecipazione all'incanto. Inoltre si fa presente che custode giudiziario del bene in vendita è l'avv. Raffaella Modestino (081/925635).

Angri, li 26 novembre 2024

f.to Elvira Atorino Notaio