

Dott. Antonino Gerardo Morvillo  
Piazza Annunziata,4 - 84012 - Angri (SA)  
Tel. 081.5153916 - Fax. 081.19143391 – M. 347.8572911  
E-mail: studiocommercialistimorvillo@gmail.com  
Pec: studio\_morvillo@pec.it

## **TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

**G.I. Dott. Gianluca Di Filippo**

**Procedura ordinaria n. 778/2005 R.G.**

Il sottoscritto Dott. Antonino Gerardo Morvillo, con studio in Angri (Sa), alla via Raiola 60, C.F. MRVNNN74A23C129R, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita *ex* articolo 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice Incaricato Gianluca Di Filippo del 03/05/2021, nella procedura di scioglimento di comunione ereditaria n. 778/2005 R.G. del Tribunale di Nocera Inferiore promossa da “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx” contro “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”, al fine di procedere alle operazioni di vendita senza incanto dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n.83/2015, convertito con modificazioni nella legge 132/2015, 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/dei beni, per come determinato a norma dell'art.568 c.p.c., rende noto il seguente

### **AVVISO DI VENDITA**

Il giorno **26 febbraio 2025, alle ore 16.00** dinanzi a sé nel proprio studio sito in Angri (Sa) Via Raiola n. 60, procederà alla vendita SENZA INCANTO e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., del seguente immobile relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **Lotto unico:**

I beni oggetto di vendita, considerati come cedibili in un unico lotto, sono tutti ubicati nel comune di Pagani alla via Traversa San Rocco e sono catastalmente così identificati:

- **Fabbricato** è iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 846;

- **Terreno** su cui insiste il fabbricato è iscritto al Catasto Terreni al foglio 7, p.la 846 (ex 568/g/b);
- **Cortile** è iscritto al Catasto Terreni al foglio 7, p.la 933.

Catastalmente e urbanisticamente i beni sono da considerarsi legittimi e commerciabili, a meno di piccole difformità sanabili, meglio descritte nella perizia di stima redatta dall'arch. Laura Falcone.

I succitati beni consistono in:

fabbricato pianterreno di pianta rettangolare destinato a laboratorio, di superficie coperta pari a 213,00 mq ed altezza libera interna pari a 4,10 m, costruito in aderenza su due lati, con annesso locale non comunicante, per servizi igienici, di superficie lorda pari a 21,00 mq ed altezza libera interna di 2,50 m; l'annesso cortile, di superficie pari a 250,00 mq

L'edificio ha due accessi: uno dalla via San Rocco ed un altro dal cortile, a cui si accede direttamente dalla traversa De Gasperi, perpendicolare alla via San Rocco.

Il sistema strutturale è del tipo a telaio, con travi, travetti e pilastri in cemento armato, tamponature in blocchi di tufo giallo e pavimento in battuto di cemento.

Le facciate si presentano al grezzo, come anche le tamponature perimetrali, internamente ed esternamente. Sul solaio di copertura sono ancora presenti i ferri di attesa per il piano superiore, mai realizzato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione a neon.

Le aperture sono munite di infissi in ferro ed in alluminio anodizzato. I due ingressi su strada e quello sul cortile sono dotati di saracinesche. I finestroni sono protetti da inferriate.

Il cortile, a parte la zona asfaltata immediatamente a ridosso del fabbricato, non è pavimentato ed è ricoperto da erba ed arbusti. Da esso si raggiunge la traversa De Gasperi attraverso una cancellata in ferro.

Nel cortile si trova il piccolo volume adibito a servizi igienici e non comunicante con il volume principale. Esso si presenta esternamente al grezzo, mentre, all'interno, gli ambienti sono in parte rivestiti in piastrelle di ceramica ed in parte intonacati.

**Il Prezzo Base è di € 132.468,75 (centotrentaduemilaquattrocentosessantotto/75).**

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nella relazione del consulente tecnico d'ufficio. *Arch. Laura Falcone* che sarà pubblicizzata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 e 572 co. 2 e 3 cpc secondo DL 83/2015 convertito in L. 135/2015 e pertanto:

**L'Offerta minima è di € 99.351,56 (novantanovemilatrecentocinquantuno/56)**

Gli Immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificato e valutato dalla sopra menzionato relazione dell'arch. Laura Falcone.

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**

1. 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'articolo 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'articolo 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'articolo 583, comma 1, c.p.c.*).
2. L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata in *busta chiusa*, entro e non oltre le **ore 12.00 del 25 febbraio 2025** presso lo studio del Dottor Antonino Gerardo Morvillo, in Angri (Sa), Via Raiola, n. 60, telefono (*e-mail: [studiocommercialimorvillo@gmail.com](mailto:studiocommercialimorvillo@gmail.com)*), tutti i giorni, dalle ore 10:00 alle ore 12:00, esclusi i giorni di sabato e domenica ed i giorni festivi, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto o da un suo incaricato, 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. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta chiusa che il professionista delegato, o un suo delegato ad hoc, sigillerà idoneamente al momento del deposito.

L'offerta dovrà contenere:

- o 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 articolo 179, comma 1, lettera f codice civile, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di*

*aggiudicazione*) e recapito telefonico.

- la copia di un valido documento d'identità e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (*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 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 per il quale l'offerta è formulata;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto il valore del prezzo base di vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 co, 3 c.p.c.; ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (*spese di trasferimento*) non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
  - 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.
  - Richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (o ad altri tipi di agevolazioni fiscali);
3. In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le ipotesi di cui agli art. 583 e 588 bis cpc.
4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché a pena di esclusione dalla vendita a titolo di cauzione un assegno circolare (*da inserire nella busta chiusa*), non trasferibile, intestato alla Procedura ovvero: **Procedura ordinaria RG.778/2005 Tribunale Nocera Inferiore** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione). Ai sensi dell'articolo 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 01.09.1993 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'articolo 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 le modalità indicate al primo comma) è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni.
5. 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.

6. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
7. 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'articolo 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'articolo 573, comma 2 e 4, c.p.c.
8. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima d'acquisto inferiore al prezzo di base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso.
9. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora invece, il prezzo sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è sera possibilità di conseguire il prezzo superiore con una nuova vendita che dovrà essere motivata espressamente in presenza di circostanze specifiche e concrete e se non sono state presentate istanze ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
10. In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art.581 cpc pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).  
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 4.000, (quattromila/00).
11. Se non pervengono offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 cpc ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.
12. La vendita è soggetta ad Imposta di Registro e il relativo importo per le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura del 20% del prezzo offerto, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, tramite assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, nonché quelle relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.
13. Entro Centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione si dovrà versare il saldo del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, comma 2 c.p.c.; il professionista delegato avrà cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul libretto di deposito bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice.
14. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Il professionista delegato redige il presente avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art 173 *quater*.
- Il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c. specifica che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. sono compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere, sono eseguite dal medesimo presso il suo studio sito in Angri (Sa), alla Via Raiola n. 60.
- Del presente avviso sarà fatta, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicazione nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), almeno 45 (*quarantacinque*) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, *on-line* su un sito internet individuato ai sensi dell'articolo 173 *ter* disp. att. c.p.c. (*sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima*), ed in particolare sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sul quotidiano La Città di Salerno
- 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.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Dott. Antonino Gerardo Morvillo, sito in Angri (Sa), via Raiola n.60 (telefono 081.5153916 e-mail: [info@studioassociatomorvillo.it](mailto:info@studioassociatomorvillo.it) - pec: [studio\\_morvillo@pec.it](mailto:studio_morvillo@pec.it)).

Angri, lì 10 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Antonino Gerardo Morvillo