

# **Tribunale di Nocera Inferiore**

## ***Avviso di vendita delegata al Professionista.***

### ***Procedura nr.124/2012 R.G.E.***

***Promossa da:***  
***Cassa Di Risparmio Del Veneto S.p.a.***  
***contro***

***omissis***

Il Professionista delegato avv. Giuseppina Gambardella, con studio in Nocera Inferiore alla Via Lanzara n.33, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14.06.2016 e del 02.07.2021 con cui ha autorizzato l'esperimento delle operazioni di vendita, stabilendo, **“ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, 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.”**;
- Letta la relazione dell'esperto Ing. Sabato Cuozzo regolarmente depositata presso la competente Cancelleria;
- Visto l'art. 591 bis del codice di procedura civile;
- Visto il provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione del 09.12.2024;
- Visto il provvedimento di proroga incarico del 13.01.2025;

#### **AVVISA**

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **26.03.2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore alla Via Lanzara n.33, egli procederà alla vendita senza incanto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti; precisa che, nell'eventualità di presentazione di più di una offerta, egli farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c.- a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta.

#### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)**

##### **LOTTO 2**

##### **Diritti di piena proprietà dell'intero**

*Opificio industriale (categoria catastale D/1), identificato in Catasto fabbricati identificato al foglio 2 del comune di Scafati (Sa), particella 299, sub 3, R.C. 968,60 €, raggiungibile dalla Strada Via Nuova San Marzano dapprima da un passaggio scoperto e poi da un passaggio coperto. E' dotato di un'ampia sala di circa mq 172,10, confina con area comune scoperta. La struttura portante su cui sono alloggiate le lamiere di copertura sono poggiate direttamente sulle pareti murarie verticali. La pavimentazione è del tipo industriale. Adibito a locale caldaia.*

Stato attuale: occupato

**Prezzo base d'asta 36.520,10 (trentaseimilacinquecentoventi/10) oltre I.V.A. se dovuta.**

Dalla perizia di stima emerge che: *“sia il Lotto 1 che il Lotto 2 sono urbanisticamente parti di un complesso industriale di maggiore consistenza... l'indipendenza catastale degli immobili pignorati non corrisponde ad un'analogia indipendenza dal punto di vista urbanistico degli stessi ... che presso gli uffici del Comune di Scafati (Sa) non si è rinvenuta nè domanda di agibilità, nè tantomeno documentazione attestante abitabilità/agibilità delle aree oggetto di stima”.*

**Quanto innanzi emerge dall'esame della consulenza tecnica redatta dall'Ing. Sabato Cuozzo**

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 27.390,07 (ventisettemilatrecentonavanta/07) per il Lotto 2.**

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 Ing. Sabato Cuzzo che sarà pubblicizzata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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. 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 13,00 del giorno precedente la data della vendita, 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 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*), 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 dalla data di aggiudica;

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 "Prof. Del. avv. Giuseppina Gambardella RGEN 124/12", per un importo pari 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 novanta giorni.***

**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.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al **"Prof. Del. avv. Giuseppina Gambardella RGEN 124/2012"**; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

#### **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.

Che Custode Giudiziario risulta essere lo stesso delegato avv. Giuseppina Gambardella con studio professionale in Nocera Inferiore alla Via F. Lanzara n.33.

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 martedì e giovedì, dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato avv. Giuseppina Gambardella con studio professionale in Nocera Inferiore alla Via F. Lanzara n.33.

Recapito tel. e fax: 081.18493373, mobile 3475234446, e-mail [giusigambardella@hotmail.it](mailto:giusigambardella@hotmail.it); pec: [g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it](mailto:g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it)

Il presente avviso sarà pubblicato sul "Mattino" Ed. di Salerno, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (art. 490 c.p.c. 1° comma), pubblicato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate, 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, 10.01.2025

Il Professionista Delegato  
*Avv. Giuseppina Gambardella*

