

Dott.ssa Patrizia Meo
Via Fabrizio Pinto n.64
84124 Salerno
Cell. 3335690230
C.F.: MEOPRZ67S45H703H
Mail: p.meo@pec.commercialistasalerno.it

Tribunale di Nocera Inferiore

Avviso di vendita delegata al Professionista.

Procedura nr. 126/2015 R.G.E.

Promossa da:

Unicredit SpA

contro

omissis

Il Professionista delegato dott.ssa Patrizia Meo, con studio in Salerno alla via Fabrizio Pinto n.64, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del dott. Luigi Bobbio del 13 dicembre 2019 per la procedura esecutiva sopra indicata;

- 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, con provvedimento di cui sopra, ha stabilito, **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.;**

- rilevato che l'ultimo tentativo di vendita esperito in data 16.01.2025, al prezzo base di Euro **39.220,00** (trentanovemiladuecentoventi/00), è andato deserto;

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **15.05.2025, alle ore 11:00, presso lo studio sito in Salerno alla via Fabrizio Pinto n.64**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili descritti di seguito;

precisa che, nell'eventualità di presentazione di più di una offerta, farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c.- a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete.

Dott.ssa Patrizia Meo
Via Fabrizio Pinto n.64
84124 Salerno
Cell. 3335690230
C.F.: MEOPRZ67S45H703H
Mail: p.meo@pec.commercialistasalerno.it

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO 1 – piena proprietà (1000/1000) di Immobile Commerciale ubicato nel Comune di Pagani (SA) alla via Trento n. 60, identificato nel Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 9 particella 30**, sub. 4, cat. C/1, cl.5 Consistenza catastale 47 mq., Piano T, rendita euro 415,08. Libero.

Il cespite oggetto di vendita è ubicato all'interno di un fabbricato di forma pressoché rettangolare a destinazione residenziale disposto su quattro livelli fuori terra (piano terra adibito a locali commerciali, primo piano e secondo residenziali, piano sottotetto) ed uno interrato adibito a box auto. Il fabbricato risulta edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 361 del 13/03/1980 e di successiva variante prospettica n. 447 del 15/02/1982, come meglio evidenziato in perizia di stima alla quale si rimanda.

Prezzo base d'asta (pari al prezzo dell'ultimo tentativo di vendita) è pari ad € 39.220,00 (trentanovemiladuecentoventi/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 29.415,00** (ventinovemilaquattrocentoquindici/00).

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. Francesco Esposito 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

Dott.ssa Patrizia Meo
Via Fabrizio Pinto n.64
84124 Salerno
Cell. 3335690230
C.F.: MEOPRZ67S45H703H
Mail: p.meo@pec.commercialistasalerno.it

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 duplice busta chiusa; sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

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*

Dott.ssa Patrizia Meo
Via Fabrizio Pinto n.64
84124 Salerno
Cell. 3335690230
C.F.: MEOPRZ67S45H703H
Mail: p.meo@pec.commercialistasalerno.it

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 centoventi 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 al "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 126/2015 R.G.E." - per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

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.;

Dott.ssa Patrizia Meo
Via Fabrizio Pinto n.64
84124 Salerno
Cell. 3335690230
C.F.: MEOPRZ67S45H703H
Mail: p.meo@pec.commercialistasalerno.it

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 15% 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 professionista delegato "**Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 126/2015 R.G.E.**"; 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.

Il sottoscritto professionista delegato 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

Dott.ssa Patrizia Meo
Via Fabrizio Pinto n.64
84124 Salerno
Cell. 3335690230
C.F.: MEOPRZ67S45H703H
Mail: p.meo@pec.commercialistisalerno.it

alle ore 19,00, previo appuntamento telefonico. Custode Giudiziario risulta essere lo stesso professionista delegato, dott.ssa Patrizia Meo, con studio professionale in Salerno cell. 3335690230 mail: patrizia.meo@virgilio.it, pec: p.meo@pec.commercialistisalerno.it.

Del presente avviso sarà fatta, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 *ter.* disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), e in particolare sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Salerno, li 07 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

dott.ssa Patrizia Meo

