

Avv. Lucia Cerqua
80035 Nola (NA) – Corso Tommaso Vitale n. 110
Tel. e Fax (+39) 081/2159462
C. F. CRQLCU73C41I073M - PEC luciacerqua@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Troisi

Procedura N. 163/2015 R.G. ES.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Lucia Cerqua, delegato ex art. 591 *bis* cpc, dal Giudice dell'Esecuzione per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 05.02.2021 nonché il provvedimento del 16.01.2025 con il quale il G.E. ha autorizzato un nuovo tentativo di vendita allo stesso prezzo di quello di cui alla vendita del 05.07.2023 e con il versamento della cauzione nella misura del 20% del prezzo offerto;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti;

in adempimento ai provvedimenti di cui sopra;

AVVISA

che, presso il proprio studio, sito in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, il giorno **29 APRILE 2025** alle ore 15:30 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Marcello Franco allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it ed alla

quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Oggetto: piena proprietà di unità immobiliare in Mercato San Severino (SA), Località Curteri, alla via Cristoforo Colombo s.n.c., costituita da: porzione di fabbricato in stato di completamento, che si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo piano e sottotetto; locale- deposito di pertinenza dell'unità abitativa di circa 60,05 mq con annessa corte esclusiva di mq 196,00 e porzione di deposito di circa mq 3,15.

Dati catastali: gli immobili sono riportati nel C.F. del Comune di Mercato San Severino (SA) come di seguito: Foglio 17, particella 269 - SUB 1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, Rendita 40,28 (Piano Terra); Foglio 17, particella 269, SUB 2, Categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, Rendita 40,28 (Piani 1-2); Foglio 17, part. 1476, cat. C/6, cl 10, cons. 48,00 mq, r.c. euro 71,89 (Locale garage); Foglio 17 part. 1521 piano T., Cat C/6, cl 10, cons. 2,00 mq, r. c. euro 3,00" (Piccola porzione di deposito).

Confini: la particella 269, sub 1, (PIANO TERRA) e la particella 269, sub 2 (PRIMO PIANO, SOTTOTETTO), confinano a nord con corte di p.lla 197 altra ditta, ad est con via Casa Leone, a sud con aia comune, ad ovest con la particella 202 sub 15, anch'essa di proprietà dell'esecutata. La particella 1476 (LOCALE DEPOSITO) confina a nord con p.lla 1521 stessa proprietà e con altra proprietà (p.lla 204), ad est con altra proprietà (p.lla 298), a sud con altra proprietà (p.lla 297), ad ovest con stessa proprietà (p.lla 1521) e con aia comune; la particella 1521 (PORZIONE DI

DEPOSITO) confina a nord con altra proprietà (p.lla 204), ad est ed a sud con stessa proprietà p.lla 1476 e ad ovest con aia comune.

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto stimatore risultano le seguenti concessioni edilizie: SCIA in sanatoria del 26.07.2012 n. 21840; SCIA in sanatoria del 16.12.2014 n. 31913; Denuncia di Inizio lavori (DIA) prot. n. 10385 del 16/05/2000; Variante alla D.I.A prot n. 746 del 10/01/2002; Variante in corso d'opera alla D.I.A prot. n. 15731 del 28/06/2002. Dai sopralluoghi effettuati dall'esperto sono state rilevate difformità edilizie meglio descritte nella relazione di stima, a cui si rimanda anche in ordine alla loro sanabilità.

Stato di Occupazione: libero.

Prezzo base: € 44.614,80.

Offerta Minima: € 33.461,10.

Rilancio minimo: € 1.000,00.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto; gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso l'indicato studio, in busta chiusa, munite di marca da bollo, a pena di inefficacia, sino alle ore 13.00 del giorno precedente la vendita. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve es-

sere apposta sulla busta. L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta è inefficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare, in misura non inferiore *al 20% del prezzo proposto*.

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta/prezzo base sopra indicato;

• Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

• Se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo.

• Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme.

• Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'of-

ferta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- a) includendolo nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile

intestato a "Trib. Noc. Inf. - Proc. Es. 163/2015 RG" per un importo pari al

20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso

di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato;

- b) una fotocopia del documento d'identità, che l'offerente dovrà portare

con sé in originale il giorno fissato per la vendita;

- c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o su-

periore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta

sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato

nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta

(che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prez-

zo base), l'offerta sarà accolta, salvo che la professionista delegata non ri-

tenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore

con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegna-

zione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta se-

condo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione

dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. Si precisa che: a) il bene verrà definiti-

vamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il

prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta

indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di asse-

gnazione ex artt. 588 e 589 cpc; b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui: - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta; - in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; - in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta.

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 PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni.

I partecipanti alle aste, inoltre, potranno richiedere mutui a tassi e condi-

zioni economiche, come prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine improrogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Noc. Inf. Proc. Es. 163/2015 RG".

SPESE DI TRASFERIMENTO

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di trasferimento (la cui entità sarà stabilita dalla professionista delegata), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni di cui all'art. 586 cpc relative ai beni aggiudicati, nonché la voltura catastale di questi ultimi saranno effettuate dalla professionista delegata e a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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.

2) 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 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 dei beni.

3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

5) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie,

saranno resi noti, mediante pubblicazione: a) ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc sul "PVP"; b) ai sensi dell'art. 490, comma 2 cpc, sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sulla vendita possono essere acquisite, presso lo studio della professionista delegata, nominata custode giudiziario ex art. 560 c.p.c. previo appuntamento telefonico (3493555470). Per la visione dei beni immobili le richieste potranno, inoltre, essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Nola 11 febbraio 2025

La professionista delegata