

AVV. VALERIA CUOMO  
VIA G. MATTEOTTI N. 19 - 84014 - NOCERA INFERIORE (SA)  
TEL E FAX 081 5171722  
EMAIL: [AVV.VALERIACUOMO@GMAIL.COM](mailto:AVV.VALERIACUOMO@GMAIL.COM)  
PEC: [V.CUOMO@AVVOCATINOCERA-PEC.IT](mailto:V.CUOMO@AVVOCATINOCERA-PEC.IT)

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 3/18 R.G.E.**  
**PROMOSSA DA**  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**  
**CONTRO**  
**OMISSIS**

Il Professionista delegato Avv. Valeria Cuomo, con studio in Nocera Inferiore alla Via G. Matteotti n. 19, delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 7 febbraio 2020 per la procedura sopra indicata e successivi provvedimenti di proroga;

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, ha disposto, 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.;

vista la circolare del G.E. del 26 ottobre 2018;

considerati gli esiti negativi delle vendite senza incanto dell'8 marzo 2022, del 6 dicembre 2022, del 17 maggio 2023 e del 29 novembre 2023;

rilevato che con provvedimento del 22 ottobre 2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato un nuovo tentativo di vendita senza incanto con il ribasso del 10% del prezzo base d'asta rispetto all'ultima vendita deserta;

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **20 maggio 2025 alle ore 11, presso il suo studio in Nocera Inferiore, alla Via G. Matteotti n. 19 (sito all'interno della Galleria Maiorino)**, egli procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili descritti di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

## **LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà dell'intero**

Intero fabbricato per civile abitazione composto da appartamento disposto su tre livelli e due box-auto al piano terra, ubicato nel **Comune di Bracigliano alla Via Manzoni n. 51** e distinto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al:

- foglio 13, p.lla 1220, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, rendita euro 464,81;
- foglio 13, p.lla 1220, sub 3, cat. C/6, classe 4, 33 mq, rendita euro 51,13;
- foglio 13, p.lla 1220, sub 5, cat. C/6, classe 4, 53 mq, rendita euro 82,12.

Il bene confina a nord ed est con via Manzoni, a sud ed ovest con altra unità immobiliare urbana.

Si evidenzia la trascrizione dell'atto di affrancazione del 21.8.2001, per Notar Guglielmo Barela, rep. 122330, trascritto il 28.8.2001 ai nn. 23861/18852 in favore dei debitori eseguiti e contro la Arciconfraternita di S. Maria delle Grazie con sede in Bracigliano, avente ad oggetto l'affrancazione del canone gravante sull'area identificata al catasto con il foglio 13, p.lla 1220.

Per quel riguarda la legittimità urbanistica dalla documentazione in atti ed in particolare dalla relazione dell'esperto, Ing. Mario Esposito, si evince che l'intero fabbricato ove insistono i cespiti oggetto di pignoramento risulta edificato mediante Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 48 del 18/12/2000 rilasciata in favore del debitore. Si precisa che, per quanto rilevato dal CTU, l'appartamento non è conforme ai grafici allegati alla licenza edilizia in quanto il secondo piano dovrebbe avere destinazione sottotetto non abitabile, mentre all'atto del sopralluogo risulta abitabile con l'aggiunta di tramezzature interne per la formazione di due camere e bagno. I due box-garage risultano invece conformi al titolo concessorio. Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario procedere, secondo il CTU, alla redazione della pratica SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato quantificato dal CTU in euro 10.000,00 comprensivo delle opere necessarie, delle spese tecniche e degli oneri.

Per quel riguarda, invece, la legittimità catastale l'esperto ha evidenziato che l'appartamento presenta una diversa distribuzione dello spazio interno in merito al piano secondo (sono state aggiunte tramezzature che formano camere da letto e bagni trasformandolo in superficie residenziale abitabile) mentre i box-garage risultano conformi alle schede catastali. Tuttavia, per il solo box garage identificato al sub 3 bisogna procedere al cambio di destinazione d'uso da garage a deposito. Il tutto è meglio riportato nella perizia di stima che è necessario consultare.

L'immobile è stato dotato di Ape con classe E.

**Possesso:** l'immobile è occupato dagli esecutati in virtù di autorizzazione del G.E. Esso è visionabile previa istanza di visita da far pervenire al custode giudiziario, Avv. Valeria Cuomo.

**Prezzo base d'asta € 100.191,14 (centomilacentonovantuno/14), oltre Iva se dovuta.**

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 **75.143,36 (settantacinquemilacentotrentatré/36), oltre Iva se dovuta.**

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. Mario Esposito 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 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 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 procu-*

*ratore 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 e non oltre, e sempre previo ed esclusivo appuntamento telefonico, le ore 11 del giorno precedente la data della vendita (ovvero entro le ore 11 del 19 maggio 2025)**, 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 minorenni, 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;

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 "Proc. Esec. 3/2018 - Prof. Deleg. Avv. Valeria Cuomo" per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento ed 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 a **"Proc. Esec. 3/2018 - Prof. Deleg. Avv. Valeria Cuomo"**. Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della 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 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 centoventi giorni.***

Per la liberazione dell'immobile si rimanda a quanto stabilito all'art. 560 c.p.c.

**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.

### **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 Custode Giudiziario risulta essere lo stesso professionista delegato alle vendite.

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 Lunedì e Mercoledì dalle ore 17 alle ore 19 previo appuntamento telefonico. Si rende noto, inoltre, che Custode giudiziario risulta essere lo stesso Professionista Delegato Avv. Valeria Cuomo, con studio in Nocera Inferiore alla Via G. Matteotti n. 19, tel. e fax 0815171722, cell.3393142221, e-mail [avv.valeriacuomo@gmail.com](mailto:avv.valeriacuomo@gmail.com) - pec: [y.cuomo@avvocatinocera-pec.it](mailto:y.cuomo@avvocatinocera-pec.it)

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite Pubbliche" a cura

della società “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.” quale soggetto legittimato gli adempimenti pubblicitari, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine sarà pubblicato sul 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 sul quotidiano “*Il Mattino edizione di Salerno*” per una sola volta, in formato ridotto, 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, il 6 marzo 2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Valeria Cuomo*