



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Proc. n. 295/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Annarita Marrazzo, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-*bis* c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. 295/2017, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, promossa da Banco di Credito Popolare S.C.P.A, visto il provvedimento del 12/07/2023, con cui il GE ha autorizzato il professionista delegato a proseguire le operazioni di vendita, nonché il provvedimento del 17/03/2026

AVVISA

che il giorno **6 novembre 2026** alle ore **09,30** presso lo studio sito in Salerno (SA), alla via San Leonardo 52/G, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte) dell'immobile secondo le seguenti modalità e descrizioni.

DESCRIZIONE DEI COMPENDI IMMOBILIARI DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

LOTTO N.2

piena proprietà del box/garage sito in Roccapiemonte (SA), ubicato nell'edificio scala "B" del Palazzo Trezza - sito in via della Libertà n. 47 e con accesso dalla strada principale SP4, distinto al Fg. 3, p.lla 239, sub 33 di piena proprietà del debitore.

Prezzo base d'asta: € 24.505,34 (ventiquattromilacinquecentocinque/34)

Offerta minima: € 18.379,00 (diciottomilatrecentosettantanove/00)

I beni vengono posti in vendita così come identificati e valutati dall'esperto arch. Fabiana Serritella. nella relazione di stima depositata in data 12/04/2021, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti.

VENDITA SENZA INCANTO

1. Ognuno, 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'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 al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

Ciascuno interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e, quindi, non inferiore **18.379,00.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il 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.

2. L'offerta di acquisto in bollo senza incanto dovrà contenere, a pena d'inefficacia:
 - a) il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - **se in regime di comunione legale dei beni**, le generalità del coniuge compreso il codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione; **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 offerente, 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 (ad 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 all'originale;
 - b) copia di valido documento d'identità;
 - c) l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura;
 - d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
 - e) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
 - f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento), non superiore a 120 (centoventi) giorni;
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
 - h) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'istanza contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
3. **L'offerta di acquisto senza incanto, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, dovrà essere depositata, presso lo studio sito in Pagani (SA), alla via trav. Criscuolo snc, a pena d'inefficacia, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotato, a cura del professionista delegato, o da un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.**
4. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
5. **All'offerta per il lotto di interesse, dovrà essere allegato (da inserire nella busta chiusa), un assegno circolare non trasferibile, intestato a "E.I.**

295/2017, Tribunale di Nocera Inferiore” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

6. **Ove l’offerta riguardi più lotti l’offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto.** L’assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l’offerta che il Professionista delegato - o un suo delegato *ad hoc* – sigillerà idoneamente al momento del deposito.
7. 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’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 con le modalità di cui al primo comma è accolta, da tale data decorre il termine di 120 (centoventi) giorni per il versamento del prezzo e di ogni altra somma.
8. **L’offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato; c) se l’offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**
9. L’offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
10. Le buste saranno aperte all’udienza fissata per l’esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.
11. Nel caso di mancata comparizione dell’offerente o degli offerenti l’aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva le 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, commi 2 e 4, c.p.c.;
12. **L’aggiudicatario, dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione (si rammenta che qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini, lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione), sempre presso lo studio della sottoscritta professionista delegata, a mezzo assegno circolare non trasferibili intestati a “E.I. 295/2017. Tribunale di Nocera Inferiore”.**
13. **Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell’aggiudicatario e la perdita della cauzione.**
14. Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il Professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all’assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell’art. 591 c.p.c. – al giudice dell’esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell’immobile.
15. **Se l’aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all’atto dell’aggiudicazione o**

mediante dichiarazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi.

- 16. Sono presenti spese condominiali da corrispondere a carico dell'aggiudicatario in attesa di quantificazione. Pertanto, le stesse potranno essere visionate presso lo studio del delegato.**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, d.lgs, 1 gennaio 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%.
Tale pagamento diretto potrà avvenire a condizione che il creditore fondiario abbia formulato: a) espressa domanda con istanza depositata non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la vendita; b) fatto pervenire allo studio, entro dieci giorni dalla aggiudicazione la propria dichiarazione di credito (con dettaglio di capitale, rate scadute, interessi e spese).
2. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.
3. I partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti 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 internet dell'ABI ove è possibile reperire anche il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, che gli interessati potranno contattare.
4. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
5. La vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i 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.
6. Il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.
7. Si avvisa che le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.
8. Solo il professionista delegato, in virtù e in pendenza di delega, ha la facoltà di presentare (ad esempio al servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento rilasciata dalla competente cancelleria.

9. La sottoscritta professionista delegata, che ricopre anche la qualità di Custode Giudiziario degli immobili in vendita, avvisa, altresì, che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio professionale c/o in Pagani (SA), via S. Leonardo 52/G, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00, previo appuntamento ai seguenti recapiti 329/4916329, e-mail annaritamarrazzo@gmail.com.
10. Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.
11. Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., gli ulteriori seguenti adempimenti:
 - inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 50 giorni prima della data di scadenza del termine;
12. pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del Professionista Delegato e della cancelleria delle Esecuzioni presso cui assumere ulteriori informazioni), almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte ed una sola volta sui quotidiani d'informazione a diffusione locale "La Città".
Il Professionista Delegato ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie oltre alla obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.
13. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal C.T.U. arcg. Fabiana Serritella, che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Pagani, lì 09/10/2026

Il professionista delegato
avv. Annarita Marrazzo