

Studio Legale
Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
AVVISO DI VENDITA



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 226/2014

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Maria Troisi**

Custode giudiziario: **Avv. Maria Rosaria Aliberti**

Delegato alla vendita: **Avv. Maria Rosaria Aliberti**

Promossa da: Omissis

Contro: Omissis



La sottoscritta, **Avv. Maria Rosaria Aliberti**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore Dott. Luigi Bobbio ex art. 591 bis c.p.c. in data 18/01/2019 nel procedimento esecutivo n. **226/2014** R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa da OMISSIS

AVVISA

che il giorno **28/06/2024**, alle ore **19.00** presso il suo studio in Sarno, alla via San Valentino, **I Palazzo Nappo n. 6** 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 per lo stesso lotto) con il sistema delle schede o buste segrete, degli immobili descritti di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà. Immobile ubicato in Cava de' Tirreni alla via Sante di Marino nn. 28-30. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra ed un piano seminterrato ed ha un giardino esterno. L'ingresso allo stabile avviene mediante cancello da via Sante di Marino. Il piano seminterrato è caratterizzato da un ambiente con annesso blocco bagni adibito ad attività

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it



Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

commerciale e da un deposito e una serie di locali “cantina”. Per la parte adibita a locale commerciale l’accesso avviene mediante due ingressi, uno sul lato Ovest ed uno sul lato Sud. In corrispondenza di detto ingresso è presente un corpo scala il quale aveva la funzione di collegare il piano seminterrato dal piano rialzato. Allo stato attuale il suddetto corpo ha perso la sua funzionalità poiché in corrispondenza del vano scala è stato realizzato un solaio di copertura che ne impedisce la salita/discesa. Il locale commerciale del piano seminterrato presenta un pavimento in gres di colore grigio, mura perimetrali rivestite con piastrelle di forma quadrata di colore grigio, nero e bianco o in alternativa con specchi ed una controsoffittatura a quadrotti bianchi e neri. Si presenta in mediocre – pessimo stato di manutenzione. Sul lato Sud- est si sviluppano i locali cantina” i quali hanno una superficie netta di circa 52,77 mq, sono privi di intonaco e si presentano in pessimo stato manutentivo. Un piccolo deposito, il cui ingresso avviene dal lato Ovest, è presente al di sotto del vano scala e si sviluppa per una superficie netta di 3,63 mq. Anch’esso si presenta in pessimo stato manutentivo. Il piano rialzato adibito ad attività commerciale, è caratterizzato da una serie di ambienti tra loro collegati, un blocco bagni e un piccolo deposito. L’accesso avviene mediante scala a doppia rampa dal lato Ovest. Presenta un pavimento in gres, mura perimetrali rivestite con carta da parati in velluto blu. Sul lato Sud è presente un balcone, allo stato chiuso la cui funzione era quella di pianerottolo di arrivo del corpo scala che collegava il piano seminterrato al piano rialzato. La superficie lorda da ripristinare a balcone è pari a 5,18 mq. Il primo piano, il cui accesso avviene mediante scala interna dal piano rialzato si sviluppa in due blocchi separati. Il lato Sud Ovest si caratterizza da un blocco bagni e da n. 6 camere di cui n. 3 dotate di bagno in camera, il lato Sud – Est si caratterizza, invece, da n. 3 camere ognuna dotata di bagno in camera. La superficie lorda del primo piano è di 123,47 mq (superficie netta 100,15 mq) inoltre vi è una ulteriore superficie coperta da ripristinare a balcone aggettante sul lato Sud ed a terrazzo (Lato Sud Est) di mq. 83,80 (come da Condono Edilizio). Esso

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694

Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

presenta un pavimento in gres, mura perimetrali delle camere intonacate e dipinte con colori vivaci, mura perimetrali dei bagni rivestite con piastrelle. Si presenta in mediocre stato manutentivo. A servizio della struttura è presente un giardino di 375,00 mq. Su di esso insiste un forno a legna e una struttura metallica caratterizzata da pilastri in acciaio collegati da travi in acciaio privi di copertura nella parte centrale. All'interno del piano seminterrato e rialzato sono presenti dei balconi in muratura per attività di bar-ristorazione. Il primo piano è adibito ad affittacamere. L'immobile è riportato in NCEU al foglio 22 particella 348 sub 1 Cat. D/8, al foglio 22 particella 229 Cat A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani ed al NCT al foglio 22 particella 230 Qualità Ente Urbano Superficie 04 are 93 ca. **In relazione alla normativa edilizia vigente**, dalla documentazione agli atti e dalla relazione dell'Esperto risulta che la planimetria catastale non rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi. Risulta esservi una concessione edilizia in sanatoria n. 2407 del 10 gennaio 2005 che non è conforme allo stato dei luoghi in ordine:

- al piano denominato "SEMINTERRATO" la chiusura del vano scala a SUD dell'immobile e la realizzazione di un piccolo deposito esterno di circa 3,30 mq. in adiacenza alla facciata Sud dell'immobile con ingresso dal giardino antistante. All'interno del piano seminterrato la realizzazione di una parete divisoria all'interno del blocco bagno allocata a Nord Ovest del piano;
- al piano denominato "RIALZATO" la chiusura del ballatoio di arrivo del corpo scala che collegava il piano seminterrato con il piano rialzato nonché la realizzazione di un oggetto in corrispondenza del ballatoio di arrivo al fine di ricavare un vano come ampliamento del piano rialzato;
- al piano denominato "PRIMO" a Sud- Ovest la chiusura del balcone, nonché la realizzazione di un piccolo bagno a servizio esclusivo di una camera. A Nord-Ovest la realizzazione di due

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariariosarialiberti@libero.it

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

camere attraverso una parete divisoria. Nella camera adiacente al corridoio d'ingresso la realizzazione di un bagno esclusivo alla stessa. A Sud Est la realizzazione di vani a chiusura del terrazzo per una superficie di 72,04 mq. da ripristinare a terrazzo in parte coperto;

- all'interno del "GIARDINO" la realizzazione di una serie di tramezzi e di una struttura in acciaio. Il CTU precisa che dalla lettura della documentazione rilasciata dal Comune relativamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, il Condono veniva rilasciato previo rispetto delle prescrizioni dettate dalla CEI e dalla Sovrintendenza ai B.A.P.P.S.A.D. di Salerno ed Avellino relativi alla colorazione degli infissi, alla copertura del fabbricato ed alla sostituzione delle vetrate al primo piano, con inizio dei lavori entro 180gg dal rilascio della concessione. Detti lavori non risultano essere stati eseguiti.

Il CTU, ing. Antonino Fiorentino, ha redatto apposita certificazione APE dell'immobile.

Il prezzo base, come da ordinanza del G.E. dott.ssa Maria Troisi del 13/03/2024 è pari a € **190.125,224 (centonovantamilacentovecincinque/224)**.

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 ¼ dello stesso, e quindi non inferiore per il Lotto Unico ad € 142.593,92 (centoquarantaduemilacinquecentonovantatre/92)**.

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. .0

Gli interessati all'acquisto del lotto innanzi descritto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica redatta dall'ing. Antonino Fiorentino che sarà pubblicata sul sito

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

internet. Custode Giudiziario degli immobili è la sottoscritta Professionista Delegato avv. Maria Rosaria Aliberti con studio in Sarno, alla via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 (tel. 3356220694 - 081 3791541).

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto ing. Antonino Fiorentino nella relazione depositata in Cancelleria in data 14/12/2018, con ogni eventuale servitù attiva e passiva. 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*

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

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, 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 dalla sottoscritta o da un suo incaricato, 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 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;

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

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 al "Professionista Delegato avv. Maria Rosaria Aliberti - Proc. Esec. 226/2014"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (*in alternativa la presentazione delle offerte può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." di una somma pari ad un decimo del prezzo che s'intende offrire e mediante la comunicazione al Professionista Delegato, a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso art. 571 c.p.c. ; 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*

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni).

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. 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, commi 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 dalla data di aggiudicazione, sempre presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al "*Professionista Delegato avv. Maria Rosaria Aliberti – Proc. Esec. 226/2014*"; 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

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

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 gli 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. Inoltre lo stesso effettuerà presso il suo studio sito in Sarno, alla via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo stesso studio, previo avviso telefonico (081/3791541 - 3356220694). 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 agli adempimenti pubblicitari, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine, sarà pubblicato sul sito Internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e dell'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate.

POSSESSO: l'immobile è libero. **Custode Giudiziario** dei beni oggetto di vendita è stato nominato lo stesso Professionista Delegato.

25/03/2024

Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it

Studio Legale Avv. Maria Rosaria Aliberti

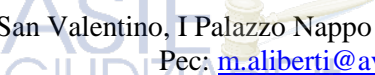
Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Rosaria Aliberti









Via San Valentino, I Palazzo Nappo n. 6 – 84087 SARNO (SA) - Tel. 081/3791541 cell.:3356220694
Pec: m.aliberti@avvocatinocera-pec.it e-mail : mariarosarialiberti@libero.it