

*Avviso di vendita senza incanto delegata al Professionista
Procedura nr. 100/2008 R. E.*

*Promossa da:
ITALFONDIARIO S.p.A. (ex B.N.L. spa)
contro
omissis...*

Il Professionista Delegato Avv. Matteo Baselice, con studio in Pagani alla Via Criscuolo n. 12, presso la sede provvisoria in Pagani alla Via San Domenico n. 5 (piano secondo – interno 4), delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile anche ed a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15, come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Troisi del 16/01/2025, è stato autorizzato ad effettuare nuovo tentativo di vendita senza incanto per il compendio pignorato con ribasso del 10% del prezzo base d'asta rispetto all'ultima vendita deserta. Ciò premesso,

A V V I S A

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **12/09/2025 alle ore 16,00**, presso il suo studio, con sede provvisoria, in Pagani alla Via San Domenico n. 5 (piano secondo – interno 4), procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto, dell'immobile descritto di seguito; precisa che, nell'eventualità di presentazione di più di una offerta, egli farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta e con il sistema delle buste segrete.

La vendite si terrà in DUE lotti

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

Immobile ubicato nel Comune di Castel San Giorgio alla Via Ten. Bruno Lombardi n. 47, sviluppatosi per quattro livelli fuori terra e uno interrato. Adibito – per i livelli P-1/PT/P1 ad attività commerciale e per i livelli P2/P3 ad abitazione, per complessivi 323,46 mq. utili e cortile interno di mq. 55,11 e così suddiviso:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà dell'intero

Unità immobiliare adibita ad attività commerciale composta da piano interrato composto da 3 locali; da un piano terra composto da 2 locali e un cortile ed un piano primo composto da un unico locale con servizio igienico e 2 balconi. Tutti i suindicati piani sono collegati da un ascensore e scala. Il piano interrato ha una superficie residenziale di mq. 83,51 - Il piano terra ha una superficie residenziale di 66,35 mq. ed una superficie non residenziale (cortile) di 55,11 mq. - Il piano primo ha una superficie residenziale di mq. 58,24 e una non residenziale (balconi) di 7,9 mq.

Confina con Via Ten. Lombardi, proprietà omissis, proprietà omissis e proprietà omissis, salvo altri.

Distinto nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 4, Particella 672, sub 3, piano S1 – T - 1, cat. C1, cl. 8, consistenza mq. 183, Rendita € 2.088,71;

Prezzo base d'asta: €. 152.635,00 (oltre IVA se dovuta)

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà dell'intero

Appartamento composto da: un piano secondo formato da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico e 2 balconi ed un piano terzo formato da camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, 2 camere da letto con servizio igienico e 2 balconi. I due suindicati piani sono collegati da ascensore e vano scala. Il piano secondo ha una superficie residenziale di mq. 57,60 e una non residenziale (balconi) di 7,90 mq., mentre il piano terzo ha una superficie residenziale di mq. 57,86 e non residenziale (balconi) di 7,90 mq.

Confina con Via Ten. Lombardi, proprietà omissis, proprietà omissis e proprietà omissis, salvo altri.

Distinto nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 4, Particella 672, sub 4, (piano secondo e terzo), cat. A/2, cl. 3, vani 6, Rendita € 387,34.

Prezzo base d'asta: €. 124.841,00 (oltre IVA se dovuta)

L'intera unità immobiliare (lotto 1 e 2) è sita in sottozona B2 – zona residenziale di completamento del Comune di Castel San Giorgio.

Per la regolarità urbanistica ed edilizia di tutto il compendio pignorato si precisa che esso è stato costruito in virtù di D.I.A. del 12/12/2002 prot. 16430; D.I.A. del 18/02/2003

prot. 2055; D.I.A. dell'11/07/2003 prot. 7495; variante in c.o. del 29/09/2003 prot. 10570.

A data della perizia estimativa non si riscontrano difformità con lo stato dei luoghi tranne che per la destinazione d'uso del piano interrato adibito a negozio e non a cantina.

Si precisa, altresì, che gli attuali dati catastali derivano dalla variazione a seguito di frazionamento, fusione e cambio di destinazione del 28/10/14 n. 89860, così come autorizzato dal giudice dell'esecuzione dr. Luigi Bobbio in data 27/05/14.

Gli immobili sono privi di certificazione A.P.E.

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 **€uro 114.480,00** per il **Lotto 1** ed **€uro 93.631,00** per il **Lotto 2**. 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 Arch. Giovanna Minieri 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 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, il professionista delegato e il giudice dell'esecuzione, 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 in Pagani alla Via San Domenico n. 5 (piano secondo – interno 4), **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, 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 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 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 "R.E. 100/2008 Tribunale Nocera Inferiore - Prof. Del. Avv. Matteo Baselice" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di acquisto.

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.

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** da quando l'aggiudicazione sarà

divenuta definitiva, sempre presso lo studio con sede provvisoria del sottoscritto Professionista Delegato, a mezzo Assegno Circolare - Non Trasferibile - intestato a "R.E. 100/2008 Tribunale Nocera Inferiore - Prof. Del. Avv. Matteo Baselice", 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, alla 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 è lo scrivente Avv. Matteo Baselice con sede provvisoria in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 - Piano Secondo – Interno 4.

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 la sua sede provvisoria in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5, ove gli

interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedì e Giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

- Professionista Delegato Avv. Matteo Baselice da Pagani (Sa) con studio provvisorio alla Via San Domenico n. 5 - Piano Secondo – Interno 4. Recapito telefonico 333/8750202 - Email: basmat@libero.it – Pec: m.baselice@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso sarà affisso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (art. 490 c.p.c. 1° comma), pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it, unitamente alla Perizia di stima e alla Ordinanze di delega del G.E. sopra menzionata, sul quotidiano "Il Mattino ed. di Salerno" (art. 490 c.p.c. 3° comma) 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.

Pagani, lì 26/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Baselice

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®