

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA AL PROFESSIONISTA

PROC. N. 103/2018 R.G.E. – G.E.: dott.ssa Rosa Amato

PROMOSSA DA

BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop. per Azioni (cedente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOVALUE S.p.A. (cessionaria)

CONTRO

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista delegato Avv. Valeria Colasante, con studio in Nocera Inferiore alla Piazza D'Amora n. 3, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza dell'8 febbraio 2022 dal G.E., dott.ssa Maria Troisi, con proroga concessa il 22.10.2025 per la procedura esecutiva sopra indicata. Rilevato che, a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15 il giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Troisi, con provvedimento reso in pari data ha autorizzato il professionista delegato ad esperire, 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.;

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno del mese di 12 maggio 2026 alle ore 11,00, presso lo studio dell'avv. Caterina Ferro sito in Nocera Inferiore alla via Lorenzo Fava n. 5, egli precederà alla vendita SENZA INCANTO, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili descritti di seguiti e 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Descrizione catastale dell'unità immobiliare sita in Sarno di via Pioppazze n. 35, piano 2° Individuato in N.C.E.U. al foglio 30 p.lla 1099 sub 2 cat. A/2, classe 1, vani 6,5, R.C. 352,48 superficie totale 134 mq circa.

Descrizione particolare dell'immobile staggito, come operata dallo stimatore arch. Carmela Esposito: "Appartamento adibito a civile abitazione. L'appartamento, oggetto della relazione, è parte di un fabbricato composto da piano seminterrato, dove è allocata la falegnameria, e tre piani fuori terra tra cui piano 1°- 2° e 3°. L'edificio è servito da un'unica scala comune ed è privo di ascensore. All'appartamento, oggetto di pignoramento, si accede attraverso un piccolo vialetto che dalla strada, conduce al portoncino di ingresso all'immobile, che ci immette direttamente in un androne con annessa scala comune. L'appartamento è situato al piano secondo, la rampa di scala che percorriamo, prima di giungere alla porta di ingresso dell'appartamento, è rivestita di marmo con ringhiera in ferro e corrimano in legno. L'appartamento è composto da un ingresso, una salapranzo-soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici. Esso è corredato anche di due terrazzi e precisamente uno adiacente alla sala pranzo-soggiorno, l'altro adiacente alle camere da letto, poste sul retro del fabbricato, lungo il lato Nord. Lo stato in cui versano le rifiniture interne dell'appartamento, quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono molto carenti, così come lo stato di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

manutenzione degli impianti termo-idrico ed elettrico. Lo stato delle rifiniture esterne è alquanto buono e non sono necessari interventi di manutenzione urgenti nelle parti condominiali del fabbricato. La planimetria di rilievo dell'appartamento redatta dalla scrivente è stata confrontata con la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati e non sono state riscontrate difformità. Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 19.01.2021. La superficie lorda rilevata è pari a circa 125,28 mq, mentre quella comprensiva dei terrazzi è 134,86 mq.

Per gli immobili pignorati, edificati nel Comune di Sarno alla via Pioppazze, 35 è emerso da ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Sarno che, il debitore, ha presentato istanza di Sanatoria per abusi edilizi il 10.06.1986 prot. n. 18978, con relativo bollettino della prima rata di oblazione di importo pari a lire 1.240.000. ISTANZA di CONDONO prot. n. 18978 del 10.06.1986 Successivamente il Comune di Sarno con -Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n. 18978 del 10.06.1986 prot. 1866 del 14.11.1986; -Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n. 18978 del 10.06.1986 prot. n. 3221 del 31.01.1990; -Richiesta di integrazione dell'istanza di Condono n. 18978 del 10.06.1986 prot. n. 13161 del 31.05.2002.

Ad oggi la pratica non è stata ancora integrata, risultante carente di documentazione. Pertanto, per l'approvazione dell'istanza di condono in sanatoria è necessario corrispondere costi di oblazione residua dovuti e oneri concessori dovuti, comprensivi di interessi legali a decorrere dal 30.04.2002 fino alla data presunta di versamento ipotizzata del 15.12.2021, richiesti dall'ente preposto per il rilascio del documento autorizzativo per complessivi Euro 7.528,43, di cui €. 4.428,54 per oblazione residua ed €. 3.099,89 per oneri residui.

Per cui al valore stimato dall'arch. Esposito di €. 122.152,50 dovrà essere detratto l'importo di €. 7.528,43. Stato di possesso: Attualmente l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia composta da quattro persone.

VALORE D'ASTA CON SECONDO RIBASSO /PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 82.815,89 (Euro ottantaduemilaottocentoquindici/89)

OFFERTA MINIMA: Euro 62.111,91 (Euro sessantaduemilacentoundici/91).

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 $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore a Euro 62.111,91.

Rilancio minimo in caso di gara: €. 1.000,00 (mille/00 euro)

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. L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in proprietà esclusiva a rogito del Notaio Giovanni Battista Laudisio, trascritto a Salerno in data 12.06.1973 ai numeri 16351/14436. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima e della perizia estimativa redatta dal CTU Arch. Carmela Esposito 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 ed eventuali 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 del bene.

In merito alla rispondenza delle planimetrie catastali rispetto all'attuale stato dei luoghi, si rileva che, così come risulta dalla perizia di stima, vi è corrispondenza, salvo le difformità suindicate e per le quali il consulente tecnico ha previsto i costi e le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica degli immobili. Quanto alla conformità soggettiva si dà atto che gli intestatari degli immobili risultanti dal registro immobiliare corrisponde con l'intestatario catastale.

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 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 dell'avv. Caterina Ferro sito in Nocera Inferiore (SA) alla via Lorenzo Fava n. 5 -ove si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte- 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 e il lotto.

Essa dovrà contenere:

1)-le generalità dell'offerente (il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con le relative generalità; in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà 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). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori 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'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso. In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti,

l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

2)-L'indicazione del numero di R.G.E. della procedura;

3)-I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;

4)-L'indicazione del prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo base, perché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso), del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;

5)-l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;

6)-Il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiore ai 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

7)-L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

L'istanza contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

E' possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati e inseriti nella busta chiusa:

-assegno circolare -non trasferibile- di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a "Prof. Deleg. Avv. Valeria Colasante Es. Imm. 103/2018" che sarà incamerato, quale cauzione, in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini;

-copia di un valido documento di identità dell'offerente o del legale rappresentante, ove si tratti di società;

-fotocopia del tesserino di codice fiscale;

-visura camerale aggiornata (a non oltre trenta giorni), se trattasi di società o impresa individuale. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

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 non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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. con rilancio minimo stabilito.

Si precisa che:

- a) Il bene sarà definitivamente 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 istanza di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.;
- 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 c.p.c., 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 c.p.c.) 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.

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 dell'avv. Caterina Ferro, a mezzo Assegno Circolare – Non Trasferibile- intestato a “Prof. Deleg. Avv. Valeria Colasante Es. Imm. 103/2018”, il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

L'aggiudicatario acquisterà gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione depositata in data 15.12.2021 dall'arch. Carmela Esposito, 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.

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 e risultante dalla precisazione del credito (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.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato, nonché quelle occorrenti per la eventuale materiale liberazione dell'immobile, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; in caso di mancata esplicita dispensa, da comunicarsi mediante apposita istanza sottoscritta in bollo entro il termine di deposito del saldo prezzo, il professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul Portale delle vendite Pubbliche (PVP), del Ministero della Giustizia, unitamente all'ordinanza di vendita, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano d'informazione "Il Mattino edizione di Salerno" il giorno festivo;

- per intero, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it (unitamente alla relazione di stima, con gli allegati fotografici e planimetrici, e all'ordinanza di vendita).

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata una copia in cancelleria.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. e c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.

Per ogni ulteriore informazione e per richiedere gli allegati alla perizia, occorre far riferimento all'avv. Valeria Colasante delegato/custode con studio in Nocera Inferiore alla Piazza D'Amora n.

3, telefono/ fax: 081925888 - cell.: 3289261627, pec: v.colasante@avvocatinocera-pec.it.

Per informazioni telefonare dal lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 19:00.

Le richieste per la visione dei beni immobili da parte di soggetti interessati andranno inoltrate per il tramite del p.v.p. (portale delle vendite pubbliche) entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla data fissata per la vendita.

Nocera Inferiore, lì 20 gennaio 2026

Il professionista delegato

Avv. Valeria Colasante

