

Tribunale di Nocera Inferiore
Ufficio esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita delegata al Professionista
Procedura n. 103/2021
Promossa da: Omissis... in danno di: Omissis

L'Avv. Luciano Passero, con studio in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Nocera Inferiore;

- vista la delega del G.E Dott.ssa Maria Troisi ex artt. 569 e 591 – bis cpc;
- vista l'entrata in vigore del DL n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015;
- vista la pubblicazione in G.U. - serie Generale n. 16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp. att. cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L. n. 83 del 2015 convertito con legge n. 132 del 2015;
- letto l'art. 161 ter disp. att. cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;
- letti gli atti del processo esecutivo **R.G.E. n. 103/2021**
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14.04.2026** alle **ore 16:00 e seguenti**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)** davanti a sé presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, dell'immobile ed al prezzo base in calce descritti, sottoposto ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite. Le offerte di

acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 15.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi **entro le 15:00 del giorno 13.04.2026.**

La vendita si terrà il giorno 14 aprile 2026 ore 16:00 e seguenti innanzi al professionista delegato presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Aste giudiziarie in linea S.p.A.. Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Luciano Passero.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (dell'importo di Euro 16,00 da pagarsi con modalità telematica segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

- a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
- b) L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta: in via alternativa, l'offerta deve essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del DPR n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato l.passero@avvocatinocera-pec.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura esecutiva RGE 103-2021**) acceso presso la B.C.C. di Torre Del Greco con il seguente codice **IBAN: IT26L0514276270CC163662935**;

il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati; procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

- a) **il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);**
- b) **all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:**
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) **il professionista procederà infine come segue:**
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.**

In particolare:

i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it ogni partecipante potrà formulare **un'unica offerta** nel periodo di durata della gara; ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara; la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; la gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, nel qual caso il termine per il versamento è diversamente modulato in modo da venire a scadenza sempre al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: - bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**Tribunale di Nocera Inferiore- Procedura esecutiva RGE 103/2021**) acceso presso la B.C.C. di Torre Del Greco con il seguente codice **IBAN: IT26L0514276270CC163662935** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva R.G.E. n. 103/2021.

- In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo

dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca **ai sensi dell'art. 2855 c.c.**, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **nella misura pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili**, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a**

spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. **L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.**

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chi-rografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché:
l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul “**portale delle vendite pubbliche**” almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto- dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell’immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d’asta e l’offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell’ordinanza di vendita e copia dell’avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell’esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. inserimento dell’avviso di vendita e dell’ordinanza di vendita unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione, sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it almeno quaranta (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima;

L’avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c., così come l’ordinanza di delega sarà notificata almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non intervenuti, all’eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all’acquisto, inoltre, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, per tramite del **Custode giudiziario/Delegato alle vendite, Avv. Luciano Passero, con studio in Nocera Inferiore (SA), alla via Barbarulo, n. 22, (pec: lpassero@avvocatinocera-pec.it; tel: 081-18633068, cell. 3936381631**, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell’ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d’ufficio resta depositato presso la cancelleria dell’espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
- 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
- 4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: L'immobile è costituito da un manufatto ubicato in Scafati (SA), alla via Delle Industrie, snc, al piano terra, e precisamente:

Capannone: identificato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 (ex part.287), Cat. C/2 (magazzini e depositi), Classe 9, Consistenza Catastale 79 mq, Rendita Catastale: 297,84 euro;

Piazzale Pertinenziale: identificato in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877, (Ente Urbano), Superficie 673 mq di cui 79 mq occupati dalla sagoma del manufatto e 594 mq tenuti a piazzale pertinenziale.

Descrizione: L'immobile staggito in Scafati (SA), alla via Delle Industrie snc, consiste di un manufatto con una superficie dell'area di lavorazione di circa 274 mq, con servizi wc per circa

15 mq e superfici soppalcate per circa 52 mq. Il manufatto è contornato da piazzale pertinenziale di circa 673 mq.

Confini: Manufatto ed area pertinenziale trapezoidale staggita, nel loro complesso, stando all'effettivo stato dei luoghi, confinano:

-A Nord: tramite recinzioni con part.lle 167, 1617, 1756, 1759, di proprietà terza e non eseguita;

-Ad Ovest: tramite recinzione con strada retrostante di servizio e part. 1796 di proprietà terza e non eseguita.

-A Sud: tramite recinzione con part. 302 non eseguita e di proprietà terza.

-Ad Est: tramite recinzione e cancello di accesso con la via delle industrie.

Dati catastali attuali:

- **Manufatto produttivo:** identificato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 (ex part.287), Cat. C/2 (magazzini e depositi), Classe 9, Consistenza Catastale 79 mq, Rendita Catastale: 297,84 euro;

- **Area Pertinenziale:** identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 (Ente Urbano), Superficie 673 mq di cui 79 mq occupati dalla sagoma del manufatto e 594 mq tenuti a piazzale pertinenziale;

Il cespite pignorato risponde ai seguenti dati catastali pregressi e situazione pregressa in mappa e planimetria (identificativi soppressi/variati):

- **Manufatto produttivo:** identificato in passato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1625, sub.1, Cat. D/1 (Identificativo soppresso dal 21/11/2006 con area pertinenziale di 1098 mq ex part. 287 soppressa);

- **Area Pertinenziale:** identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1625, Superficie 518 mq (Ente Urbano soppresso);

Difformità: L'immobile staggito fu realizzato in assenza di **Concessione Edilizia** in data antecedente al 01.10.1983, e pertanto suscettibile di applicazione della legge 47/85. A tal proposito fu presentata con **prot. 7347** in data 27.03.1986 domanda di **Concessione in Sanatoria** con versamento degli oneri oblativi.

L'evoluzione parallela degli strumenti urbanistici ha portato ad individuare i suoli come ricadenti in sottozona D/4 Area P.I.P. inclusa nell'ambito di un più vasto decreto di espropriazione posto in essere in favore della Società Agroinvest S.p.A..

Tuttavia, l'area del lotto fu restituita alla Dante causa Sig.ra Omissis in quanto area residuale della procedura espropriativa posta in essere nell'arco 2008/2009.

Pertanto fu reiterato il **permesso di costruire in sanatoria** con **prot. 24843** del 13.11.2008 dal Sig. Omissis Amministratore della Omissis.

Detto Permesso di costruire fu diniegato dal Comune di Scafati (SA) con **prot. 0031978/2010** del 09.12.2010.

Ma in definitiva fu promosso procedimento presso il **TAR** culminato con sentenza **n. 02567/2016** pubblicata il 28.11.2016 di annullamento dell'impugnato provvedimento di diniego.

Occupazione: l'immobile è occupato dalla società Omissis in virtù di contratto di affitto di azienda del 28 marzo 2023 redatto dal notaio Dott. Roberto Altiero, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 20.04.2022 al numero 16405/1T, tra la predetta società e la società esecutata Omissis. Il predetto contratto di validità di anni 6 (sei) dal 28 marzo 2022 al 28 marzo 2028 prevede un canone mensile di affitto di Euro 500,00 oltre IVA. **Il detto contratto non è opponibile alla procedura in oggetto.**

IL PREZZO BASE, PARI A QUELLO DI STIMA, RIDOTTO PER LA PRIMA VOLTA DI ¼ E' STABILITO IN:

Euro 146.625,00

CIASCUN INTERESSATO PUO' PRESENTARE, UN'OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO MINORE DEL PREZZO BASE INDICATO, PURCHE' IN MISURA NON ECCEDENTE UN ¼ DELLO STESSO, E QUINDI NON INFERIORE AD:

Euro 109.968,75

Lo scrivente delegato alle vendite per quanto sopra, **invita tutti gli offerenti alla consultazione della relazione di stima immobiliare del 05.11.2023 e i relativi allegati, nonché le controdeduzione del 10.11.2024 tutte a firma dell'Arch. Stella Mancuso -consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it, depositate presso la cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore, esecuzione immobiliare, RGE 103/2021- ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, irregolarità, che sono espressamente ricavabili e che qui abbiansi riportate e trascritte e che si invita a leggere.** L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Luciano Passero