

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 145/2014

L'avv. Germaine Popolo, delegata alle operazioni di ex art. 591 bis c.p.c. e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Bobbio del 18/01/2019, nel procedimento espropriativo immobiliare R.G.E. n. 145/2014 del Tribunale di Nocera Inferiore

AVVISA AI SENSI DELL'ART. 591 CPC

che nel suo studio sito in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n.182, come risultante dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Torre Annunziata

il giorno 17 giugno 2025 alle ore 16:00

procederà alla **vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti, in caso di più offerte) ai sensi e per gli effetti degli art. 570 e segg. c.p.c., così come novellati dalla legge 132/2015 e di conversione del D.L. 83/2015, della consistenza immobiliare di seguito descritta

Prezzo base	€ 51.586,50
Offerta minima efficace	€ 38.689,87 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara	€ 1.500,00
Cauzione	pari al 10% del prezzo offerto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(COME DA C.T.U. E RELATIVI ALLEGATI)

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Nocera inferiore (Sa) alla via Vincenzo Calenda, 32, al terzo ed al quarto piano; abitazione cat. A/5, ricadente in zona B1, all'interno del centro storico.

L'appartamento nel suo insieme si compone dei seguenti ambienti: al terzo piano, da cui si accede, si compone di un ingresso/soggiorno, di n. 2 camere da letto, di n. 2 ripostigli, una cucina, un bagno, n. 2 balconi e una veranda, al quale va annessa la proprietà esclusiva al quarto piano sia del relativo sottotetto, composto da due vani, che copre i citati ingresso/soggiorno e le n. 2 camere da letto posti al terzo piano, sia dai lastrici solari di copertura, che coprono i citati cucina, bagno e ripostigli posti la terzo piano, nonché della scala interna all'appartamento che collega il terzo al quarto piano.

La superficie commerciale del terzo piano è pari a 99,00 mq, quella del quarto piano è pari a 42,00, per un totale di 141,00 mq (superficie calpestabile 135,00 mq).

Le condizioni abitative dell'appartamento risultano insufficienti, con rifiniture di pessima qualità ed in cattivo stato di conservazione. Lo stesso, pertanto, necessita di lavori di manutenzione straordinaria, tesi alla messa in sicurezza dell'immobile, atteso, peraltro, che la costruzione risale ad un periodo antecedente al 1942.

DATI CATASTALI

Il bene in oggetto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al foglio n. 18 p.lla 1171 sub 9 Cat. A/5, Classe 2, consistenza n. 4,5 vani, rendita € 185,92.

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene risulta occupato dalla comproprietaria del 50 %, che si trova in regime di comunione legale.

PROVENIENZA

- Atto di compravendita rep n. 1471 raccolta n. 388 del 21/05/2004, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 18533/24246, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile pignorato;
- Atto di compravendita rep n. 154436, raccolta n. 6225 del 15/05/1984, trascritto a Salerno il 01/06/1984 al n. 6846, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile pignorato;

Atto di donazione e cessione del 28/06/1949, rep. 15237, raccolta 12477, trascritto a Pagani
(Sa) il 19/07/49, al n. 282, volume 107.

SITUAZIONE URBANISTICA

Relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto della procedura, l'esperto riferisce nella sua relazione cui si fa rinvio, che, in base le verifiche effettuate, non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1. L'offerta di acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa, senza alcuna annotazione, presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n.182 **entro le ore 18.00 del 16 giugno 2025**, previo appuntamento, nei giorni di lunedì, martedì e giovedì di ogni settimana dalle ore 16:00 alle ore 18:00. Eventuali offerte presentate oltre il termine indicato saranno considerate inefficaci. All'esterno della busta, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato, la data e l'ora del deposito, il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione, il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte.
2. L'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.
3. L'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica, ovvero da procuratore munito di procura speciale, ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. Ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati.

4. L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo di euro 16,00 (sedici/00), dovrà contenere:

a) Le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi (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 di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre la dichiarazione di entrambi i coniugi, acquirente e non, ex art. 179 c.c.), recapito telefonico;

- Se l'offerente è un minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, devono essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita iva, il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta devono essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie (certificato del registro delle imprese in corso di validità; procura speciale o delibera autorizzativa, comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta);
- In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando procura notarile di data anteriore a quella in cui è stata depositata l'offerta, presso lo studio del professionista delegato; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- In caso di offerta a mezzo procuratore, la stessa può essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di idonea procura notarile.

L'originale dell'atto di procura deve essere allegato all'offerta di acquisto ed inserito in busta;

- b) Il numero della procedura espropriativa;
- c) I dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) Il prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (da intendersi come termine massimo, l'offerente, infatti, può indicare un termine più breve, e tale circostanza può essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- f) L'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare, e l'indicazione del soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

5. La busta dovrà contenere, a pena di nullità, oltre la domanda in bollo come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di comunione di beni, le fotocopie di detti documenti riguardanti il coniuge), nonché l'assegno a titolo di cauzione.

6. L'assegno, a titolo di cauzione, circolare non trasferibile, dovrà essere intestato a "**Procedura esecutiva R.G.E. 145/2014**" e vincolato all'ordine del GE, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

7. Si avverte che in caso di mancata allegazione dei predetti documenti e cauzione e loro inserimento nella busta chiusa ovvero in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace.

8. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a cura del professionista delegato presso il suo Studio in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182 **il giorno 17 giugno alle ore 16:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.

9. All'uopo si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572, comma 1, c.p.c..

10. In caso di presentazione di unica offerta valida:

a. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa senz'altro sarà accolta e si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

b. Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il Professionista Delegato non ritenga che

vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

11. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. , con rilancio minimo già in euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

a. Nell'ipotesi di adesione alla gara degli offerenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo raggiunto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e siano presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.;

b. Nell'ipotesi di mancata adesione alla gara offerenti, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il bene verrà definitivamente aggiudicato al

migliore offerente (tenendosi conto ai fini dell'individuazione della migliore offerta dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del saldo, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ex art. 573 co. 3 c.p.c.) oppure in caso di più offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Quindi non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione in favore del creditore istante (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui:

- L'unica offerta valida presentata sia stata di importo inferiore al valore minimo d'asta;
- In presenza di più offerte e in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore minimo d'asta;
- In presenza di più offerte ed in caso di gara tra gli offerenti il miglior prezzo offerto sia comunque inferiore al prezzo minimo d'asta indicato nell'avviso di vendita.

12. L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

13. Quanto al saldo del prezzo, essendo l'immobile pignorato gravato da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario (banca mutuante) o al documentato cessionario del credito, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, **nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui**

l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), senza alcuna sospensione feriale, consegnando al Professionista Delegato l'originale della quietanza emesso dalla banca. Se il prezzo di aggiudicazione è superiore al credito vantato dal creditore fondiario, dovrà

provvedere, nel **medesimo termine**, al versamento della eccedenza al Professionista Delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale Nocera Inferiore Proc. Esec. R.G.E. 145/2014”**.

14. In tutti i casi, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l’aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l’aggiudicatario dovrà corrispondere l’importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata in misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento se necessario, il tutto secondo quanto determinato dal sottoscritto Delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale Nocera Inferiore Proc. Esec. R.G.E. 145/2014”**.

15. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l’ulteriore responsabilità ex art. 587 c.p.c., la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

16. Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni gravanti sull’immobile pignorato), resteranno a carico dell’aggiudicatario. È facoltà dell’aggiudicatario dispensare il Professionista Delegato da tale adempimento, previo deposito di apposita istanza, da consegnare inderogabilmente entro il termine per il deposito del prezzo residuo. In caso di mancata presentazione dell’istanza di esonero nel termine predetto, il Professionista procederà direttamente agli adempimenti attribuendo le relative spese all’aggiudicatario.

17. Le spese relative all’esecuzione dell’ordine di liberazione dell’immobile, emesso dopo l’aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà dispensare il custode e/o portare a termine detta attività (art. 560, quarto comma, c.p.c.).

18. L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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 di prezzo.

19. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale richiesta scritta in bollo, da depositare, inderogabilmente, presso lo studio del Professionista Delegato, entro il termine per il versamento del prezzo.

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

21. L'aggiudicatario, inoltre, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente avviso verrà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato:

- Per affissione, per tre giorni consecutivi, all'Albo del Tribunale di Nocera Inferiore, in attesa dell'operatività dell'apposito portale del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- Per intero, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalenocerainferiore.it, unitamente all'ordinanza di vendita e di delega, alla relazione di stima con i relativi allegati, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Inoltre del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

- A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività relative alla vendita saranno espletate nello studio della Professionista Delegata in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182.
- Il Custode Giudiziario è la sottoscritta a cui è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico al numero tel./fax 0818621083, ovvero a mezzo pec germaine.popolo@forotorre.it.

La Professionista Delegata

avv. Germaine Popolo