



Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista.

Procedura n. 146/2016 R.G. Esec.

Promossa da

CREDITO FONDIARIO S.P.A. c/Omissis

Dott. Amato Romano

Professionista Delegato del Tribunale di Nocera Inferiore

Il Professionista Delegato Dott. Amato Romano, con studio in Nocera Inferiore alla Via Fucilari n. 67, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Troisi per la procedura esecutiva sopra indicata

AWISA

che il giorno 12-12-2025 alle ore 18:00 presso il proprio studio in Nocera Inferiore alla Via Fucilari n° 67 si procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili di seguito descritti, precisando che in presenza di più offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara tra gli offerenti con aggiudicazione da parte dell'offerta più alta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Come da relazioni tecniche allegate agli atti)

LOTTO UNICO COSI' COMPOSTO

Diritto di piena proprietà:

- su autorimessa e abitazione nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano seminterrato, confinante con vano scale e con corte comune da più lati, salvo altri. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 2, Cat C/6, Classe 11, Località Pezzolle, Piano

T. Superficie commerciale autorimessa: 54 mq circa. Superficie commerciale tavernetta 78 mq circa;

- su abitazione di tipo civile nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano rialzato, confinante con vano scale e con corte comune da più lati, salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 3, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 6,5, Località Pezzolle, Piano 1. Superficie commerciale 163 mq circa;

- su abitazione di tipo civile nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano primo, confinante con vano scale e con corte comune da più lati, salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 4, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 5,5, Località Pezzolle, Piano 2. Superficie commerciale 140 mq circa;

- sul terreno sito in Castel San Giorgio (SA), località Pezzolle, confinante con beni Eredi [REDACTED] con corte comune al fabbricato staggitto, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 623, seminativo 3°, are 07,00;

- sul terreno sito in Castel San Giorgio (SA), località Pezzolle, confinante con beni Eredi [REDACTED] con corte comune al fabbricato staggitto, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1184, seminativo irriguo arborato 3°, are 00,85.

Prezzo	Base	d'asta	Euro	€260.157,29
---------------	-------------	---------------	-------------	--------------------

(duecentosessantamila centocinquantesette euro/29)

Offerta minima Euro €195.117,97 (centonovantacinquemila centodiciassette euro/97)

Gli immobili oggetti di vendita sono occupati dal debitore esecutato.

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 superiore al 25% del prezzo posto a base d'asta.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (ovvero al valore dell'immobile) essa senz'altro sarà accolta. Nell'ipotesi in cui l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto e non vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia la concreta possibilità di conseguire un prezzo migliore con una nuova vendita.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Alfonso Ferrentino, che sarà accessibile dal sito internet www.astegiudiziarie.it

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato 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. 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.

MODALITA' 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 innanzi indicato, entro le ore 18:00 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto 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 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. 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 centoventi 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 oggetto del bando di vendita.

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 che verrà sigillata idoneamente al momento del deposito dal delegato o da suo incaricato), un assegno circolare, non trasferibile, intestato a **"Dott. Amato Romano proc. esec. n° 146/2016 Tribunale di Nocera Inferiore"** 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." - sportello del Tribunale di Nocera Inferiore - 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..

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese occorrenti per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione e volture catastali), quelle relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e quelle relative alla liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

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 del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a **"Proc. esec. 146/2016 RGE - Professionista delegato Dott. Amato Romano"**, 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 da 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, 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.

Il Custode Giudiziario della procedura è il medesimo Professionista Delegato.

Il sottoscritto professionista 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 il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista delegato alla vendita Dott. Amato Romano, con studio in Nocera Inferiore alla Via Fucilari, 67, tel. 081/928293, cell. 3351356459, e-mail: amato@studio-romano.it pec:

romano.amato@pec.odcecnocera.it

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/02 <https://pst.giustizia.it> e sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate; 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.

Nocera Inferiore, 29 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Amato Romano

