

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista

Procedura nr. 153/2015 R.G.E.

Promossa da
Banco di Napoli S.p.A.

contro

omissis

Il Professionista delegato dott.ssa Gerarda Tessitore, con studio in Pagani alla via G. Torre n. 74 Parco Cinzia, pal. C 2, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del dott. Luigi Bobbio del 21/02/2020 per la procedura esecutiva sopra indicata, prorogata con provvedimento del 23/05/2022;
- considerato che occorre disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal D.L. 83/15, convertito con modificazione nella legge n. 132/2015, 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 dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- rilevato che il giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Troisi con provvedimento del 14/04/2025 ha autorizzato il professionista delegato ad esperire un nuovo esperimento di vendita.

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **26 luglio 2025, alle ore 10:30, presso il suo studio in Pagani (SA), alla via G. Torre, n. 74 Parco Cinzia, pal. C 2**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili descritti di seguito; precisa che, nell'eventualità di presentazione di più offerte valide, si farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c.- a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO N. 2

Piena proprietà appartamento e posto auto in Sarno (SA) alla Via Bracigliano snc e precisamente:

- appartamento al piano terra, costituito da cucina, ampio soggiorno, tre camere e due bagni;
- posto auto scoperto posto al piano terra.

L'appartamento confina a Sud-Est con area comune, a Nord-Ovest con Sub 8 e a Sud-Ovest con stradina di accesso; è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sarno (SA), in esatta ditta catastale, al foglio 24, particella 1026, sub 9, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, R.C. € 433,82.

Il posto auto al piano terra, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, confina con altro posto auto individuato con Sub 4 e con corte comune di accesso; è individuato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sarno (SA) al foglio 24, particella 1026, sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 31, r.c. euro 36,82.

Dalla perizia estimativa risulta che trattasi di una porzione di fabbricato sito in zona residenziale del comune di Sarno, la cui edificazione è stata ultimata nel 1999.

L'appartamento, al piano terra e il posto auto oggetto del pignoramento, fanno parte di una costruzione quadrifamiliare, costituita da due appartamenti al piano terra e altrettanti al primo piano, tutti con accesso indipendente. Le unità immobiliari ubicate al piano terra, sono dotate di giardino pertinenziale a Sud-Ovest e terrazzo a livello sul giardino, l'abitazione è accessibile sia da Sud-Est che da Nord-Est, confinante a Sud-Est area comune, a Nord-Ovest con Sub 8 e a Sud-Ovest con stradina di accesso.

La porzione di corte individuata col Sub 2 nell'elaborato planimetrico è comune ai Subb. 3,4 e 14 (posti auto e giardino), nonché ai Subb 9,14 e 16, appartamento piano terra, appartamento primo piano e relativo lastrico solare, il tutto posto sul lato Sud-Est. L'androne al piano terra, indicato col Sub1, è comune ai due appartamenti al piano terra (Subb 8 e 9), per raggiungere i lastrici solari, gli appartamenti del piano terra hanno diritto di passaggio sulla scala che dal primo piano raggiunge il secondo piano (Sub 12).

Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato e dell'appartamento è buono.

STATO DEGLI IMMOBILI: Gli immobili sono occupati dall'esecutata.

REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarno, al Foglio 24, P.lla 1026 (appartamento e posto auto in Via Bracigliano), di are 11.52, deriva dalla particella 684 di are 29.59, già di are 30.26, ex particella 467 di are 81.15 già di are 90.80.

L'appartamento, è oggetto di domanda di condono prot. 18679 del 10.07.1997, ancora in corso di definizione, ai sensi della legge 724/94. Risultano i seguenti versamenti: Oblazione – Lire 8.332.000 (bollettino n.512/97) e Oneri di urbanizzazione – Lire 3.699.800 (bollettino n.68/2001). I grafici presentati il 26.06.1999 con nota prot.16736, sono rispondenti a quanto rilevato durante l'accesso del 2.7.2019. Secondo il PUC del Comune di Sarno, approvato con atto del Consiglio Comunale n.80 del 12.11.2015, l'immobile ricade in zona IR2 – Tessuti periurbani di recente formazione consolidati, rischio da frana R1, pericolosità frana P1.

Il posto auto scoperto attualmente, risulta essere un box, per il quale, unitamente al box adiacente è stata presentata dall'esecutata istanza di condono in data 31.03.2004, prot. 7123, ai sensi della Legge 24.12.2003, n.326.

Il perito precisa che *“per i due box, il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori è pari a € 3.054,00 + € 1.679,70 = € 4.733,70, dei quali l'esecutata ha versato € 1.700,00 per oblazione e € 503,91 per oneri concessori, per un totale pari a € 2.203,91 ai quali bisogna aggiungere € 600,00 per condonare il sub 3. Si precisa che nell'istanza di condono non sono stati specificati i sub interessati. Pertanto, complessivamente, per l'appartamento e il box si stimano € 1.400,00(millequattrocento) a carico dell'acquirente onde poter concludere l'iter di condono”*.

PROVENIENZA: La consistenza staggita è pervenuta all'esecutata in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder di Sarno del 5/07/2001, repertorio n. 28038, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16/07/2001 ai nn.19263/15106.

PREZZO BASE ASTA LOTTO N. 2 € 122.196,00 (centoventiduemilacentonovantasei/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 91.647,00 (novantunomilaseicentoquarantasette/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 4.000,00 (quattromila/00)

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.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ciascun offerente, 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 al citato 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.).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU Arch. Fabio Fiorenza depositata in data 16/01/2020 che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte, in regola con il bollo, devono essere depositate, presso lo studio del professionista delegato sito **in Pagani (SA), alla via G. Torre, n. 74 Parco Cinzia, pal. C 2**, entro il giorno precedente la vendita dalle ore 16:00 alle 18:00, previo appuntamento telefonico (3332743542) in busta chiusa e senza alcuna annotazione, all'esterno della quale sarà annotata dal professionista delegato o da persona da lui designata, 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. La busta sarà idoneamente sigillata all'atto del deposito. Essa dovrà contenere:

- 1) le generalità complete dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il 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 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, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione); 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 persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. In caso di offerta presentata 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 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, (che potrà essere inferiore al prezzo base, purché 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 prezzo e degli altri oneri (anche tributari), diritti e spese, non superiore a centoventi (120) 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, della certificazione ipotecaria/notarile 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. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati e inseriti nella busta:

- un assegno circolare non trasferibile, intestato a **“RGE 153/2015 Tribunale Nocera Inf., del. dr Gerarda Tessitore” per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuto 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 di imprese individuali.

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.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, 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..

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 unico scritto da consegnare entro tre minuti dalla consegna dei biglietti (sul biglietto sarà riportato da ciascun offerente: il nome, il rilancio e il prezzo finale comprensivo del rilancio).**

Si precisa che:

a) il bene verrà 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 istanze 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.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) al professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al **"RGE 153/2015 Tribunale Nocera Inf., del. dr Gerarda Tessitore"** o mediante bonifico bancario.

Se l'esecuzione si basa su un credito 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 (o al documentato cessionario del credito) (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito da questa azionato in via ipotecaria e risultante dalla precisazione del credito (da far pervenire nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione) con detrazione di un accantonamento per spese di procedura del 20%, nel termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta presentata), consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; la eventuale restante somma dovrà essere versata al delegato con assegno circolare non trasferibile allo stesso intestato, nel termine fissato.

In tutti i casi, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"RGE 153/2015 Tribunale Nocera Inf., del. dr Gerarda Tessitore"** che verrà depositato su un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del predetto professionista.

L'aggiudicatario acquisterà gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati nella relazione depositata in data 16/01/2020 dall' arch. Fabio Fiorenza, 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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

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

presto lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), 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 di informazione **"Il Mattino"** (in 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 e suoi allegati 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. 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 alla dott.ssa Gerarda Tessitore delegato/custode cellulare 3332743542, email: gerarda.tessitore@gmail.com, pec: gerarda.tessitore@pec.it.

Pagani, lì 5 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Gerarda Tessitore