

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Lidia Lettieri, con studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore in data 19.12.2017, e successivi provvedimenti in data 18.05.2021, 13.09.2022, 09.04.2024 e 28.05.2025, nella procedura esecutiva immobiliare RGE 171/2016, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore; visto il provvedimento di delega, visto il provvedimento autorizzativo in data 28.05.2025, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Guglielmo Santaniello in data 16.1.2017 ed in pari data depositata, ai sensi della legge 80/2005, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 24 (ventiquattro) ottobre 2025 (duemilaventicinque), alle ore 16,00 (sedici/00)** con il prosieguo, presso il proprio studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in LOTTO UNICO della piena proprietà degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, relativi al giudizio di espropriazione innanzi indicato, e cioè:

“piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare destinata a negozio ubicata nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Nicola Bruno Grimaldi (interno Galleria Gargano), composta da piano terra e piano ammezzato. Il tutto riportato al catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, Particella 4979, sub. 48, p.t., Cat. C/1, cl. 7, mq. 126, R.C. Euro 2.199,49”.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU depositata in data 16.10.2017, in visione presso il sottoscritto Professionista Delegato.

Prezzo base: Euro 90.344,97

Ciascun offerente potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base indicato, purché in misura non inferiore ad $\frac{1}{4}$ dello stesso e quindi non inferiore ad Euro 67.758,73

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO:

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;

• ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., 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, 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. ovvero tre giorni dalla vendita), presentando presso lo studio del professionista delegato, in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, **tutti i giorni, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Professionista Delegato, dalle ore 16,00 alle ore 19,00, fino al giorno antecedente a quello fissato per la vendita,** un'offerta in regola con il bollo con firma in calce, contenente, **a pena di inefficacia,** l'indicazione del numero di ruolo generale esecuzioni (R.G.E.) della procedura, l'identificazione del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo offerto, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e con autorizzazione al trattamento dei dati personali a norma del D.L. 30 giugno 2003 n. 196;

• l'offerta deve, altresì, indicare, **a pena di inefficacia,** le generalità dell'offerente se persona fisica (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale prescelto fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale e la copia di un valido documento di identità, 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, occorre, 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) o la ragione sociale, inclusa la partita iva o il codice fiscale, se persona giuridica, con le generalità, del legale rappresentante, indicate come per la persona fisica, e dovrà essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società dalla quale risulti la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita), nonché l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano i beni staggiati;

• l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori o di chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

• in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

• è possibile, per i partecipanti alle Aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari;

• l'offerta è irrevocabile salvo siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta;

• si avvisa che, in nessun caso, sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

• l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, in misura non inferiore al *decimo del prezzo dallo stesso proposto*;

• all'offerta, da depositarsi in busta chiusa che il Professionista Delegato o il suo incaricato sigillerà al momento del deposito, senza segni di riconoscimento, deve essere inserito l'assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato per la cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto (ed in conto prezzo), come innanzi indicato; all'esterno della busta vanno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da 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;

• le buste saranno aperte alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; si avvisa che 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, commi 2 e 4, c.p.c.;

• ai sensi dell'art. 173 *quinquies disp. att. c.p.c.* è consentita la prestazione di una cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, o società assicuratrici, con espressa esclusione degli intermediari finanziari di cui allo stesso art. 173 *quinquies disp. att. c.p.c.* La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c. Quando l'offerta presentata con le

modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni;

- si dà atto e si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione ed al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

- si avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, come sopra precisato;

- il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

- gli immobili vengono posti in vendita in **piena proprietà**, così come identificati, descritti e valutati nella relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, servitù attiva e passiva inerente, con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge e quote condominiali relative, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti;

- 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 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;

- dalla CTU, redatta dall'Ing. Guglielmo Santaniello, risulta che: *"...il negozio è ubicato all'interno del Centro Commerciale "Galleria Gargano" a ridosso del centro urbano di*

Nocera inferiore, in via Nicola Bruno Grimaldi, una delle arterie viabili cittadine.....
dall'ispezione si rileva che non vi sono diritti reali e personali a favore di terzi gravanti sugli immobili pignorati; non vi sono servitù attive e passive; non vi sono vincoli di nessuna natura e nessun tipo, non vi sono sequestri penali ed amministrativi, non vi sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sugli immobili pignorati
All'esito dell'esame del sopralluogo tecnico, si evidenzia la non conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. in Variante del 29/06/04 prot. N. 24866, per carenza aperture/finestre al piano terra ed al piano ammezzato. In merito alla scala in ferro, che collega il piano terra al piano ammezzato, si rileva difformità circa posizionamento e carenza del pianerottolo agli atti urbanistici. Si rileva, inoltre, al piano terra infisso in alluminio con porta che di fatto divide il locale in 2 zone, in difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici della D.I.A. in Variante del 29/06/04 prot. N. 24866. Per tutto quanto emerso, alla luce delle irregolarità edilizie riscontrate per difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati di cui all'ultima D.I.A. in Variante del 29/06/04 prot. N. 24866, il sottoscritto non procederà alla dovuta correzione ed aggiornamento della scheda catastale. Tuttavia, le irregolarità edilizie riscontrate, sono suscettibili di sanatoria, assoggettabili a S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 c. 4 del T.U.E. D.P.R. 380/01 e s.m.i..... Ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, l'immobile, trovandosi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”;

- l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, dal quale risulta che la Classe Energetica di appartenenza è la E;
- dalla CTU emerge che l'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità;
- l'immobile è occupato da un terzo locatario, in forza di contratto di locazione opponibile alla Procedura Esecutiva;
- l'immobile è ubicato all'interno di un condominio e risulta la pendenza di oneri condominiali, già detratti dal prezzo base di vendita sino alla data di deposito della CTU;
- il professionista delegato può ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e può assumere determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato può autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- le spese del trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati anche i costi per la cancellazione delle formalità;

• l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratto, dal prezzo di aggiudicazione, l'importo della cauzione di cui sopra), oltre IVA se dovuta, nonché le spese di trasferimento (pari al 20% del prezzo di aggiudica), entro un termine massimo di novanta giorni dalla data di aggiudicazione (qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione), mediante due distinti assegni circolari (uno per la differenza di prezzo ed uno per le spese di trasferimento nella misura e nei tempi sopra indicati), intestati al Professionista Delegato con indicazione del numero della procedura esecutiva, che ne curerà il versamento su due libretti di deposito bancario (qualora il procedimento si basi su di un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, detratto un accantonamento per spese della procedura, nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudica, salvo conguaglio se necessario che dovrà essere corrisposta con assegno circolare intestato al professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà, in tal caso, consegnare al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo al creditore fondiario); in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;

• gli interessati potranno visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Avv. Lidia Lettieri, anche Custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., previo appuntamento, da richiedersi tramite l'apposito modulo previsto sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o in alternativa tramite email (lidialettieri@hotmail.it) contatto telefonico (Tel. 081/19.91.82.85). Il sottoscritto Custode non accoglierà le richieste di visita pervenute nel termine di DIECI giorni prima per il deposito dell'offerta. Le notizie sull'identità degli offerenti saranno mantenute riservate fino all'adunanza fissata per la vendita. Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

PUBBLICITÀ

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e mediante pubblicazione del bando stesso per estratto in un termine non inferiore a 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto sul quotidiano **La Città** e mediante pubblicazione di copia delle ordinanze di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione dell'esperto, con i relativi allegati fotografici e planimetrici, almeno 45 giorni prima della scadenza termine per la presentazione delle

offerte di acquisto senza incanto sul sito www.astegiudiziarie.it, secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega.

Si avvisa che 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 sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26.

Si avverte, inoltre, che il fascicolo, relativo alla procedura esecutiva, è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, e che in nessun caso il Professionista sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza espressa disposizione, in tal senso, del Giudice dell'Esecuzioni;

che ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, che le informazioni sulla identità dei debitori sono reperibili presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore.

San Valentino Torio, 30.06.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lidia Lettieri