

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista.
Procedura nr. 221/2015 R.G.E.

Promossa da:
BNL spa
contro
omissis

Il Professionista delegato dott.ssa Rosamaria d'Amore, con studio in Nocera Inferiore alla via L. Fava n. 5, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del 08.06.2021 per la procedura esecutiva sopra indicata;

Rilevato che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15 il giudice dell'esecuzione già dr. Luigi Bobbio, ha stabilito, **ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal citato D.L. 83/15, 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 del bene/dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.:**

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **17 settembre 2025, alle ore 18,00, presso il suo studio in Nocera Inferiore, alla via L. Fava n. 5**, 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 di una offerta, egli farà luogo - ai sensi dell'art. 573 c.p.c.- a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

L'immobile pignorato è un appartamento sito nel del Comune di Castel San Giorgio (SA), Foglio 12, part. 104, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 110mq, escluse aree esterne 109 mq, rendita € 271,14 - VIA F. D'AMATO N°11 (CASTO VIA GIUSEPPE GARIBALDI), piano: T- CT del Comune di Castel San Giorgio (SA), Foglio 12, part. 117, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 2 are 30 ce.

I beni in questione si collocano nel centro storico del Comune di Castel San Giorgio, i servizi e le attività commerciali sono nelle immediate vicinanze.

L'immobile è ben inserito nel contesto in cui è collocato e la facciata, in buone condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il giardino risulta recintato per i confini con le altre particelle, attualmente si trova caratterizzato da alberi da frutta e vegetazione incolta.

L'edificio costituente il bene pignorato consiste in una costruzione di n°2 piani fuori terra, è realizzato con struttura portante in muratura con tompagnature di spessore pari a 50/60 cm.

In particolare l'immobile è così composto:

- Ingresso loggiato di proprietà esclusiva
- N°1 disimpegno
- N° 3 camere da letto (identificate in planimetria come Ambiente 1, Ambiente 2 e Ambiente 3)
- Ambiente 4 zona soggiorno
- Ambiente 5 cucina
- N°1 bagno.
- Ambiente 6 posizionato esternamente, destinato a deposito con copertura praticabile a cui si accede da una piccola rampa di scale esterne.

L'area esterna è dotata di una tettoia in legno per la prima parte e da aiuole e zone pavimentate per la restante porzione, da questa zona si arriva al giardino identificato al CT con la particella 117, anch'esso oggetto della presente procedura.

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione delle zone di servizio, rivestite con piastrelle, i soffitti sono caratterizzati da volte e crociera alcuni vani e da volte a botte negli altri ambienti. L'altezza massima per i locali voltati è di circa 3,50, mentre nell'ambiente soggiorno e nel bagno è di circa 3,70/3,80 m.

Gli infissi interni sono caratterizzate da porte in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco e sono dotati di persiana esterna.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

POSSESSO: Il pignoramento de quo è stato trascritto, per il bene sopra riportato, contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di ½ della piena proprietà;
- xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di ½ della piena proprietà

L'immobile di cui sopra è occupato da OMISSIS, proprietario di ½ della piena proprietà

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Il cespite pignorato identificato al NCEU del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12 p.lla 104 sub 10 è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967, per esso è stata presentata domanda di condono in data 28/03/1986 prot. 4683 dalle ricerche effettuate presso il Comune di Castel San Giorgio (ALL.5) risulta:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°561 del 07/04/1999 (di cui alla pratica di condono del 28/03/1986 prot. 4683 e successive integrazioni – Pratica n°248)
- DIA del 29/12/1995
- DIA per un intervento di recupero del sottotetto esistente del 17/05/2006 prot. 8218.

PREZZO BASE: € 58.093,335 (euro cinquantottozeronovantatre,335)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) 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..

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dall'arch. Claudio Correale che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati 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 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.

Modalità 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 17,00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro il giorno 16 settembre, in busta chiusa**, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto o da un suo incaricato ad hoc, 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. Se l'offerente è minorenni, 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.

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), un **assegno circolare, non trasferibile, intestato al "Professionista delegato dott.ssa Rosamaria d'Amore proc esec immob 221/2015 Trib Noc Inf." per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento ed 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 al "Professionista delegato dott.ssa Rosamaria d'Amore". Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c. è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da

*banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385. 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. L'accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. **Quando l'offerta presentata secondo tali modalità è accolta il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni.***

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese occorrenti per la 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.

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 di 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

