



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 223/2016

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela D'Amore, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, con ordinanza dell'allora Giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Bobbio del 26.10.2021, prorogata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Triosi il 15.05.25, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. **n. 223 /2016**, pendente dinanzi al Tribunale di Nocera Inferiore e promossa da xxx in liquidazione, rapp.ta e difesa dall'avv. Vincenzo Marrazzo, considerato che, con l'ordinanza di delega, e la proroga successiva, il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, a norma dell'art. 490 C.P.C.

AVVISA

che il giorno **30.09.25, alle ore 16,00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero, se presentate in misura superiore ad una, alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 C.P.C., dell'immobile descritto di seguito **presso il proprio studio legale, sito in Castel San Giorgio, alla via A. Amendola, 14.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti):

LOTTO UNICO

- **BOX AUTO**, NCEU Comune di PAGANI Fl. 9, P.lla 6674, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 47 mq, Rendita € 66,11.

Il prezzo base è stabilito in (**Euro 28.500,00**) per il lotto unico.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato purché in

misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 21.375,00 (€ ventunomilatrecentosettantacinque,00) per il lotto unico.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo, in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano state istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

NOTIZIE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Per le notizie in materia urbanistica ed edilizia il C.T.U. espressamente riporta: "In merito alla Regolarità edilizia del fabbricato P.lla 6674 all'interno del quale, tra gli altri, è ubicato il Lotto Unico Sub. 2, si osserva che: Il 29 giugno 2010 fu presentata dal OMISSIS, in qualità di Procuratore speciale della OMISSIS (Precedete proprietaria della P.lla 5298 - attuale 6674 alla quale afferisce il Sub. 2 esecutato), richiesta per il rilascio di permesso di costruire un corpo di fabbrica interrato da adibire a parcheggio; Il 02 settembre 2010 il Comune di Pagani rilascia PERMESSO DI COSTRUIRE n° 735/2010 (ai sensi della LEGGE REGIONALE n.19/2001 e s.m.i, ed in particolare dell'art. 6 riguardante le "Norme in materia di parcheggi pertinenziali"); L'epoca di realizzazione dell'immobile è compresa tra il 02 settembre 2010, data di rilascio del permesso di costruire ed il 16 gennaio 2012, data di comunicazione di fine lavori, acquisita agli atti il 16 gennaio 2012 prot. n° 0001780. Successivamente, in data 06 febbraio 2012, il titolare del permesso di costruire n° 735/2010, presentava istanza al Comune di Pagani per certificato di agibilità, negato per mero errore (veniva riportato in istanza il sub. 8, afferente alla p.lla 6674 ed ancora in costruzione al posto dell'effettivo sub. 6 interessato dal permesso di costruire rilasciato. Tale diniego contiene una nota a piè di pagina, secondo cui il Responsabile del Procedimento dichiara 'la nullità del documento stesso in quanto il Sub. 8 si riferisce ad uno spigolo fuori dal fabbricato).

VINCOLO DI NATURA URBANISTICA: Il BOX AUTO oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n.735 del 02/09/2010, ai sensi della LEGGE REGIONALE n.19/2001 e s.m.i, ed in particolare dell'art. 6 riguardante le "Norme in materia di parcheggi pertinenziali"; infatti, tra le prescrizioni di cui al titolo autorizzativo

è riportato quanto segue: *“L’obbligo nei confronti del Comune di Pagani, per sé ed i suoi aventi causa, di vincolare i box auto pertinenziali alle unità dislocate lungo via Carlo Tramontano, il tutto entro il termine perentorio di cui al comma 7 art. 6 della L.R. 19/01 e s.m.i.”* Allo stato il box auto, essendo ancora in capo al costruttore e non essendo stato oggetto di alcun trasferimento, per quanto riscontrato, NON RISULTA VINCOLATO ad altra unità immobiliare. Comunque, in caso di vincoli di natura pertinenziali tra parcheggi e unità residenziale, con la modifica alla L.R.19/01 introdotta dal comma 74, art.1 della L.R. 16/2014, è possibile la vendita separata del parcheggio: *“I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo possono essere ceduti separatamente ai sensi di quanto disposto dall’articolo 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989, n. 122”* ossia con la condizione di cui legge 122/89: *“Fermo restando quanto previsto dall’articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l’immodificabilità dell’esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune”*.

Alla luce delle precedenti considerazioni, il CTU ritiene di poter affermare che il Sub. 2 esecutato è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Custode giudiziario dell’immobile è il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Daniela D'Amore (cell. 3495861994).

L’immobile è occupato dal debitore stesso.

Gli interessati all’acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall’Ing. Salvatore Carotenuto che sarà pubblicizzata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificati e valutati dall’esperto ing. Carotenuto nella relazione depositata in Cancelleria, 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 – qualsiasi motivo non considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA

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 12.00 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, **a pena di inefficacia:**

1) Il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale 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*

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 del bene immobile.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, per ciascun lotto (da inserire nella busta chiusa che sarà sigillata idoneamente al momento del deposito), un assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato avv. Daniela D'Amore 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 la banca convenzionata con il Tribunale, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si 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.; 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'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 15% 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 (*in alternativa, il versamento della differenza del prezzo può avvenire mediante l'accredito, tramite bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva ed accesso presso l'istituto di credito convenzionato col Tribunale, ex art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.*); **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 di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D.lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni 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, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura del 15%, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: **www.astegiudiziarie.it**.

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, alla comunicazione dello stesso alle 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. Eventuali spese necessarie alla liberazione dell'immobile restano a carico dell'aggiudicatario. Inoltre effettuerà presso il proprio studio legale sito in via A. Amendola, 14, Castel San Giorgio (SA), tutte le attività che a



Avv. Daniela D'Amore
Via A. Amendola, 14
84083 Castel san Giorgio (Sa)
tel. 3495861994
mail: damoredany@libero.it
pec: d.damore@avvocatinocera-pec.it



norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. Per ogni informazione, comprese eventuali visite all' immobile, gli interessati potranno rivolgersi al professionista delegato, nonché custode, Avv. Daniela D'Amore, ai seguenti recapiti: mobile 3495861994; email: damoredany@gmail.com; pec: d.damore@avvocatinocera-pec.it

Castel San Giorgio, 10.06.25



Avv. Daniela D'Amore

