

# Tribunale di Nocera Inferiore

**Avviso di vendita senza incanto delegata al Professionista  
Procedura nr. 225/17 R.E.**

**Promossa da:**

**FIRE S.p.A. (già Banca di Credito Popolare Soc. Coop.)**

**contro**

**omissis...**

Il Professionista Avv. Matteo Baselice, con studio presso la **“Sede Provvisoria” in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 (Piano II° - Int. 4)**, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del 01/02/2019 per la procedura esecutiva sopra indicata, rinnovata con ordinanza del G.E. Dott. Luigi Bobbio del 06/10/2020 e del G.E. Dott.ssa Maria Troisi del 10/11/25, attualmente in carica al G.E. Dott. Pasquale Velleca;

Rilevato che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15 il Giudice dell'esecuzione dr. Luigi Bobbio, con provvedimento reso in pari data autorizzava il Professionista Delegato ad esperire, **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.;**

visto, altresì, l'esito negativo del precedente tentativo di vendita.

## AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **26/03/2026 alle ore 15,30, presso il suo studio con “Sede Provvisoria” in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 (Piano II° - Int. 4)**, egli procederà alla vendita **“SENZA INCANTO”** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile descritto 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 e con il sistema delle buste segrete.

La vendita si terrà in un lotto.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO** (come da relazione tecnica agli atti)

Diritti di **piena proprietà** dell'intero.

Descrizione: appezzamento di terreno sito in Baronissi, frazione Orignano (Sa) alla Via del Pozzo - Estensione mq. 1.622.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Baronissi, Terreno (qualità Seminativo Arborato) identificato al foglio 3, particella 2081, della consistenza catastale di mq. 1.547,00 e Terreno (qualità Seminativo Arborato) identificato al foglio 3, particella 2084, della consistenza catastale di mq. 75;

L'ingresso al fondo è garantito a mezzo di una apertura di circa m. 3,00, ottenuta mediante una rete metallica di altezza pari a circa m. 2,00 ed incernierata mediante un palo in legno. Si fa rilevare che l'attuale accesso al fondo avviene sulla particella n. 2082, di altra ditta ed estranea al procedimento esecutivo in parola. Tale ultimo aspetto è stato possibile rilevarlo sulla scorta della rilevazione topografica in uno alla consulenza tecnica d'ufficio.

Il cespite immobiliare in commento confina con strada comunale sul lato Sud, con altra ditta sul lato Ovest e con proprietà omissis e/o suoi aventi causa, sul lato Nord e sul lato Est.

Destinazione urbanistica: comparto AT6 – Ambiti di trasformazione urbanistica.

Il cespite pignorato, da un punto di vista urbanistico è inglobato all'interno di un P.U.A. di maggiore consistenza che partecipa con lo stesso alla previsione di una **eventuale** trasformazione edilizia.

***Il prezzo base è stabilito in Euro 65.250 per il lotto unico (oltre IVA se dovuta).***

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 inferiore ad **Euro 49.000 per il lotto unico. Rilancio minimo € 1.000,00.**

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 sia una 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 dal CTU Ing. Sabato Cuozzo così come pubblicizzata sul sito Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://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 Legale Baselice" con "Sede Provvisoria" in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 (Piano II° - Int. 4), entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, 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 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.**

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

Alla offerta dovrà essere allegato *(da inserire nella busta chiusa)*, un **Assegno Circolare, Non Trasferibile, intestato al "RGE 225/17 Trib. Nocera Inferiore - Prof. Del. Avv. Matteo Baselice"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudica.

**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 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, sempre presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato - "Studio Legale Baselice" con "Sede Provvisoria" in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 (Piano II° - Int. 4), a mezzo due distinti assegni circolari Non Trasferibili intestati al "**RGE 225/17 Trib. Nocera Inferiore - Prof. Del. Avv. Matteo Baselice**"; 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 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 è l'Avv. Matteo Baselice con studio presso la "Sede Provvisoria" in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 (Piano II° - Int. 4).**

Il sottoscritto Professionista Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio – così come sopra indicato, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, nei giorni di Lunedì e Giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico al 333/8750202.

**Professionista Delegato Avv. Matteo Baselice con studio presso la "Sede Provvisoria" in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 (Piano II° - Int. 4). Recapito Cell. 333/8750202 –**

Email: [basmat@libero.it](mailto:basmat@libero.it) – Pec: [m.baselice@avvocatinocera-pec.it](mailto:m.baselice@avvocatinocera-pec.it)

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata: "Portale delle Vendite Pubbliche" (art. 490 c.p.c. 1° comma), pubblicato sul sito Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente alla perizia di stima e all'Ordinanza di delega e successive del G.E. sopra menzionate e che 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.

Pagani, li 16.01.26

Il Professionista Delegato

*Avv. Matteo Baselice*  
*Avv. Matteo Baselice*