

Tribunale di Nocera Inferiore

Avviso di vendita senza incanto delegata al Professionista Procedura nr. 246/13 R.E.

Promossa da:

E.CO.M.A.P.

contro

omissis...

Il Professionista Delegato Avv. Matteo Baselice, con studio in Pagani alla Via Criscuolo n. 12 (Sede provvisoria in Pagani alla Via San Domenico n. 5), delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del 21/06/2018 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 dr. Luigi Bobbio, con provvedimento reso in pari data ha autorizzato 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, il G.E. Dott.ssa Maria Troisi, con Ordinanza del 09/07/2025 ha disposto che il Professionista delegato prosegua nell'espletamento delle vendite, come da Ordinanza di Delega in atti, in relazione al Lotto 1, così come identificato nella perizia integrativa del 04.04.2024, pertanto,

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **16/12/2025**, **alle ore 16,00**, presso il suo studio, con sede provvisoria, in Pagani, alla Via San Domenico, 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 e con il sistema delle buste segrete.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da Relazione Tecnica agli atti)

LOTTO UNICO (Lotto 1)

Come riportato nella **Perizia di Stima dell'Esperto Estimatore Ing. Giovanni D'Orio**, a cui si ci riporta fedelmente per una più esaustiva conoscenza, in sintesi si precisa che appartengono al *Lotto 1* i seguenti immobili, tutti ubicati in Sarno alla Via Provinciale Sarno – Striano.

I subalterni 2 – 3 e 4 insistenti sulla p.lla 1032 rientrano nella procedura esecutiva in quanto trascritti nel pignoramento del 2013; invece, il subalterno 5, accatastato nel 2015 e, quindi, non contemplato nel pignoramento, nella presente relazione verrà comunque preso in considerazione per la sua particolare fruizione che, di fatto è congiunta all'attività ricettiva svolta al piano terra già oggetto di pignoramento (sub.3).

Inoltre, fanno parte del *Lotto 1* anche gli appezzamenti di terreno identificati dalle p.lle 428 – 1190 – 1794 (ex 1188a) – 1796 (ex 1194a) – 1798 (ex 1195a) – 1800 (ex 771a) in quanto rientrano nell'effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato e, pertanto, potranno essere posti alla vendita forzata.

Quindi, i beni a cui si farà riferimento sono:

Catasto Fabbricati: **fg.23 – p.lla 1032 – sub.2 – cat. E/3 stazione di servizio per rifornimento carburanti – piano Terra (in realtà è un'area a verde con basamenti in cls);**
fg.23 – p.lla 1032 – sub.3 – cat. D/2 albergo pensione – piano Terra (in realtà trattasi di un'area ristorante e un'area a bar);
fg.23 – p.lla 1032 – sub.4 – senza categoria catastale (area urbana)
fg.23 – p.lla 1032 – sub.5 – cat. A/2 Abitazioni civili – piano Primo (in realtà sono camere d'albergo collegate al sub.3);
(Si veda l'allegato 2a – visure storiche Catasto Fabbricati);

Catasto Terreni: **fg.23 – p.lla 428 – sem. irriguo – cl.2 – 830 mq**
fg.23 – p.lla 1190 – sem. irriguo – cl.2 – 252 mq
fg.23 – p.lla 1794 – sem. irriguo – cl.2 – 259 mq → (ex 1188a)
fg.23 – p.lla 1796 – sem. irriguo – cl.2 – 545 mq → (ex 1194a)
fg.23 – p.lla 1798 – sem. irriguo – cl.2 – 626 mq → (ex 1195a)
fg.23 – p.lla 1800 – sem. irriguo – cl.2 – 878 mq → (ex 771a)

(Si veda l'allegato 2b – visure storiche Catasto Terreni);

Il prezzo base è stabilito in €uro 1.045.000,00 (oltre IVA se dovuta), per il LOTTO UNICO (Lotto 1).

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 **€uro 784.000,00, detto prezzo è stato arrotondato al migliaio di €uro superiore.**

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 dal CTU Ing. Giovanni D'Orio** 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 del Professionista delegato, 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 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.

All'offerta dovrà essere allegato (*da inserire nella busta chiusa*), un **Assegno Circolare, non trasferibile, così intestato “R.E. 246/13 Tribunale 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 **20%** 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 a mezzo separati Assegni Circolari - Non trasferibili – così intestati: **“R.E. 246/13 Tribunale 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 professionale (Sede provvisoria) in Pagani alla via san Domenico n. 5.

Il sottoscritto Professionista Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio (Sede provvisoria) in Pagani alla Via San Domenico n. 5, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedì e Giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato Avv. Matteo Baselice con studio in Pagani alla via Criscuolo n. 12 - (Sede provvisoria) in Pagani alla Via San Domenico n. 5.

Recapito 333/8750202, E mail: basmat@libero.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, unitamente alla Perizia di Stima ed alle Ordinanze di Delega dei G.E., come sopra menzionate, sul quotidiano "Il Mattino ed. di Salerno" per una sola volta, in formato ridotto, 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, lì 01/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Baselice

