

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista.
Procedura nr. 35/11 R.G.E.
Promossa da:
IFIS NPL INVESTING SPA
contro
omissis

Il Professionista delegato avv. Carmencita 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 20.07.2016 per la procedura esecutiva sopra indicata;

visto il ricorso in riassunzione depositato dal creditore procedente in data 23.07.2024 e considerato l'interesse sia del creditore procedente che di quello intervenuto all'espletamento di un ulteriore tentativo di vendita e visto il provvedimento del 6.08.2025 con il quale il G.E. autorizzava la sottoscritta ad effettuare nuovo tentativo di vendita senza incanto per il lotto unico pignorato con ribasso del 10% del prezzo base d'asta rispetto all'ultima vendita deserta

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **12.11.2025 alle ore 19.00 presso il suo studio in Nocera Inferiore, alla via L. Fava n. 5**, egli procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili descritti di seguito;

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà dell'intero

Porzione di fabbricato urbano sito in Sarno alla via Acquarossa, già Via Nuova Lavorate n. 24 bis. Detta porzione è rappresentata, di fatto, da un appartamento che in particolare è collocato al primo piano del fabbricato e da un piccolo, locale deposito, posto nel cortile dello stesso immobile. Quest'ultimo, che si sviluppa su due livelli fuori terra prospicienti un cortile interno, si innesta in una cortina di fabbricati coevi, connessi tra loro senza soluzione di continuità, e posti in una quinta arretrata dell'attuale Via Acquarossa, già Via Nuova Lavorate 24 bis. L'appartamento, con relativa pertinenza ossia con l'annesso piccolo locale deposito, è censito presso il catasto fabbricati del Comune censuario di Sarno al foglio 29

particella 249 sub 2 e 4, confini mappale 255 e 252 del foglio 29 di proprietà di altri e cortile comune. All'immobile si accede attraverso un androne coperto che conduce ad un cortile interno. Da detto cortile, ove per altro è collocato il piccolo locale deposito di pertinenza dell'appartamento, si sviluppa una scala esterna in muratura che, a sua volta, conduce all'appartamento del primo piano di proprietà dei debitori. Il fabbricato cui i beni di cui in oggetto afferiscono è stato edificato prima del 1967. L'appartamento nel 2006 ha subito lavori di manutenzione interna con regolare DIA. Lo stato attuale dei luoghi è però leggermente difforme da quanto previsto nella suddetta pratica edilizia. Tale appartamento è caratterizzato da un disimpegno di ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera con soppalco, una seconda camera e due bagni per una superficie complessiva di circa 85 mq ed un'altezza interna netta di 3,60 ml per tutti gli ambienti ad eccezione di una delle camere, quella soppalcata, la cui altezza complessiva è invece pari a circa 4,50 ml. All'unità è annesso un piccolo balcone prospiciente il fronte principale dell'immobile che ha uno sviluppo di circa 2.00 mq. Risulta di pertinenza dell'appartamento anche un piccolo locale deposito di circa 6.00 mq che si trova al piano terra, nel cortile interno annesso al fabbricato. L'appartamento è dotato di un impianto elettrico a norma, di predisposizione dell'impianto di riscaldamento nonché di impianti di adduzione e scarico delle acque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I beni oggetto di pignoramento (appartamento al primo piano e piccolo locale deposito al piano terra) risultano accatastati presso l'UTE di Salerno e riportati al N.C.E.U. del Comune censuario di Sarno con i seguenti dati:

- Soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno e piccolo, locale deposito: Foglio 29, particella 249 sub 4 piano T – 1, Categoria A/3 Classe 2 Vani 3 Rendita catastale €. 286,63
- Camera e bagno: Foglio 29. Particella 249 sub 2 (erroneamente) Piano T, Categoria A/6 Classe 3 Vani 1,5 Rendita catastale €. 66,62

Quanto riportato è evidentemente indice del fatto che alcuni vani dell'appartamento sono accatastati con un subalterno (sub 4) ed altri con un altro subalterno (sub 2) della medesima particella.

I dati sopra richiamati risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Per quanto, invece, attiene alla conformità tra l'attuale assetto catastale e lo stato dei luoghi si sottolineano delle piccole difformità connesse alla distribuzione degli ambienti, alla posizione del muro tra soggiorno e camera attigua e, soprattutto, alla presenza del soppalco di cui alla precedente descrizione.

POSSESSO: i beni sono liberi e nella disponibilità del custode.

Per quanto si evince dalla perizia del CTU ing. Nicola De Pascale, nel Programma di fabbricazione adottato dal Comune di Sarno i beni pignorati sorgono quale zona B residenziale.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per quanto attestato dal CTU, l'unità in oggetto, unitamente all'intero fabbricato cui afferisce, è stata edificata prima del 1967. L'appartamento nell'anno 2006 ha subito dei lavori di manutenzione ai sensi dell'art 26 della L. 47/85; questi lavori sono stati oggetto di una DIA prot. 9859 del 18.05.2006. Tuttavia l'attuale stato dei luoghi rispetto ai lavori oggetto della DIA, presenta delle difformità; in particolare si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni per cui il futuro acquirente potrebbe regolarizzare la situazione con una SCIA in sanatoria e sanare l'abuso relativo al soppalco ma per un uso non abitativo oppure potrà demolirlo per recuperare la funzione abitativa dell'ambiente.

Il prezzo base è stabilito in Euro 58.950,00 (cinquantottomilanovecentocinquanta/00) per il lotto unico, oltre Iva se dovuta.

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, e quindi non inferiore ad **euro 44.213,00 (quarantaquattromiladuecentotredici/00)** per il **lotto unico**.

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. Nicola De Pascale 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 19,00 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 novanta 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 Avv. Carmencita D'Amore – proc. Esec. 35/11 RGE" 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 90 (novanta) 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 Avv. Carmencita D’Amore – Proc. Esec. 35/11 RGE”. 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 singola banca aderente al cd. 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 risulta essere lo stesso professionista delegato alle vendite.

Il sottoscritto Professionista 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, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato Avv. Carmencita D'Amore, con studio in Nocera Inferiore alla Via L.Fava n. 5, tel. 081925888 e fax 0819211065, cell.3471812574, e-mail damorecarmencita@gmail.it - pec: c.damore@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> nonchè pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega 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.

Nocera Inferiore, lì 08.09.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Carmencita D'Amore