Studio legale
avv. Maria Guidone

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN RETTIFICA

Procedura esecutiva immobiliare r.g. n. 85/08

(vi è riunita r.g. n. 198/2008 e la procedura n. 116/2021)

Promossa : Banca di Credito Popolare –Soc. Coop.per Azioni

CONTRO

OMISSIS

L' avv. Maria Guidone, con studio in Nocera Inferiore, alla via G.Atzori, n. 233, nella qualità di custode giudiziario e di professionista delegato alle vendite , ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c., con ordinanza del 18.09.2012 del G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott.ssa Raffaella Caporale e successiva ordinanza resa dall' On.Le G.E., dott. Luigi Bobbio in data 09.01.2018 nella procedura esecutiva immobiliare n. 85/08(alla quale vi sono riunite le procedure esecutive nn. 198/08 e n. 116/2021) promossa dalla **Banca di Credito Popolare –Soc. Coop.per Azioni**, in persona del legale rappresentante pro tempore, creditore pignorante;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, letta la relazione dell'Esperto redatta dall'architetto Alfredo Mandola , depositata in Cancelleria in data 20.01.2012

RENDE NOTO

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) che la vendita **senza incanto** avrà luogo in un lotto unico in data **29 Ottobre 2025** alle ore 11,00 presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore (SA), alla via G.Atzori, n.233, dove si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.;

2) che il prezzo base è oltre descritto, con rilancio minimo – pari al 5 % del prezzo base, prezzo ribassato del 20% *ex* art. 591 c.p.c. sul corrispondente prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo del prezzo di cui alla relazione di stima e successive eventuali integrazioni.

Via G. Atzori , n.233
84014 Nocera Inferiore (SA) – tel. 081/3145370
pec: m.guidone@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) che le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, avv. Maria Guidone, sito in Nocera Inferiore (SA), alla via alla via G.Atzori, n.233 il giorno **28 Ottobre 2025** dalle ore 09:00 alle ore 12:00, all'esterno della quale verranno annotati a cura di questo professionista ricevente o da suo incaricato ad hoc il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta chiusa che il professionista delegato, o suo incaricato ad hoc sigillerà idoneamente al momento del deposito. L'offerta è irrevocabile.

4) che la dichiarazione d'offerta, sottoscritta dall'offerente, in regola con il bollo, e con autorizzazione al trattamento dei dati personali a norma del D. L. 30/06/03 n. 196, deve contenere, pena l'inefficacia, l'indicazione del numero di ruolo della procedura, del prezzo offerto, dell'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questo, compreso le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale tra i coniugi), oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente o l'istante è minorenne, l'offerta o la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori o previa autorizzazione del Giudice tutelare;

5) che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile e dagli artt. 571 e 572 c.p.c.;

6) che l''offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare NON trasferibile, intestato al professionista delegato (avv. Maria Guidone), in misura non inferiore al **10% del prezzo proposto** (non inferiore al prezzo base) per ciascun lotto. Non sono ritenute valide cauzioni prestate mediante bonifico o deposito su c/c bancari o postali;

7) si da atto e si avvisa che l'offerta presentata:

- è irrevocabile, salvo che: a) sia disposta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

- non è efficace: a) se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso; b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

Via G. Atzori , n.233
84014 Nocera Inferiore (SA) - tel. 081/3145370
pec: m.guidone@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) le buste contenenti le offerte saranno aperte alla suindicata data fissata per la vendita senza incanto e, quindi, 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, commi 2 e 4, c.p.c.;

9) che gli immobili meglio descritti nella perizia tecnica del consulente, dall'architetto Alfredo Mandola , depositata presso l'ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore e pubblicata sul PVP , alla quale si fa espresso riferimento e dalla quale sono stati estrapolati i dati di cui al presente bando, viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, ed eventuali servitù attive e passive; 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. La presentazione di offerte in busta chiusa e/o la partecipazione all'eventuale incanto presuppone la conoscenza integrale del presente bando di vendita in rettifica e della menzionata perizia tecnica;

10) avvenuto il versamento del saldo prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c, nonché delle spese di vendita, il Professionista delegato predisporrà la minuta del decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio al Giudice dell'Esecuzione;

11) il Professionista delegato provvede alla 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 conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

12) si da atto ed avvisa che le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità indicate nel presente avviso di vendita, al momento del deposito del saldo del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico

Via G. Atzori , n.233
84014 Nocera Inferiore (SA) - tel. 081/3145370
pec: m.guidone@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'aggiudicatario su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del Custode Giudiziario;

13) che entro 60 (sessanta) giorni dalla vendita l'aggiudicatario dovrà versare su l versamento del saldo prezzo del d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione) deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nocera Inferiore (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. esec. RGE n. 85/2008 .

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione)

Il fondo spese (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione) dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Proc. esec. RGE n. 85/2008 (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. esec. RGE n. 85/2008 .

In difetto si procederà a norma dell'art 587 c.p.c.;

14) che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a sue spese delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento. Il tutto, comunque, secondo quanto precisato nella suindicata perizia, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta;

Via G. Atzori , n.233
84014 Nocera Inferiore (SA) - tel. 081/3145370
pec. m.guidone@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15) che, dal 1 luglio 2009, tutte le unità immobiliari devono essere dotate dalla documentazione prevista dal D.lgs. 192/05 in tema di risparmio energetico. Pertanto, se gli immobili posti in vendita dovessero essere sprovvisti di tale documentazione, la stessa dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario a proprie spese.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(come da C.T.U. in atti e relativi allegati)

LOTTO UNICO

Il bene oggetto della presente vendita è costituito:

L'immobile è un appartamento di tipo agricolo con piano interrato adibito a civile abitazione ed è situato in Scafati con ingresso dalla via Catapani.

L'immobile è occupato dal debitore.

L'unità immobiliare è individuata presso il N.C.E.U. del Comune di Scafati (SA) rispettivamente:

Foglio 1 , particella 476 /sub. 2, P.T. , Categoria A/3 , di vani 5,5 sito nel Comune di Scafati (SA) alla via Catapani, n. 14 (già strada vicinale Matrone, n. 14)

Foglio 1 , particella 476 /sub. 3, Piano S/1 , Categoria C/23 , mq 99, sito nel Comune di Scafati (SA) alla via Catapani, n. 14 (già strada vicinale Matrone, n. 14)

Confinanti: L'immobile confina a nord con la proprietà M. F.; a sud con traversa Solimeno; ad est con via Catapani ; ad ovest con proprietà M. G.

Per ogni ed ulteriore analitica descrizione ci si riporta alla consulenza tecnica di ufficio.

Il prezzo base d'asta – come quantificato dal suddetto CTU e successivi ribassi – per il lotto innanzi descritto è pari:

Lotto Unico -- Prezzo base d' asta = euro 136.000,00 ***(centotrentaseimilaeuro/00) prezzo ribassato del 20%) ex art. 591 c.p.c. e corrispondente al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo del prezzo di cui alla relazione di stima e successive eventuali integrazioni.***

Professionista Delegato alla vendita è l'avv. Maria Guidone

(tel. 081/3145370 fax 081/3183909- tel mobile 3386154828)

Pec : m.guidone@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata mediante la pubblicazione a cura del professionista delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche sul sito Internet

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.astegiudiziarie.it mediante pubblicazione di copia dell'ordinanza di delega, dell'Avviso di vendita di Rettifica e copia della relazione dell'esperto 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 vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Nocera Inferiore, lì 08 Luglio 2025 **Il Professionista Delelegato**

avv. Maria Guidone

Via G. Atzori , n.233
84014 Nocera Inferiore (SA) - tel. 081/3145370
pec. m.guidone@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009