

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Esecuzioni immobiliari riunite n.98/98 R.G.E. promossa da Mediocredito Lombardo s.p.a., n.155/98 R.G.E. promossa da M.P.S. s.p.a., n.156/98 R.G.E. promossa da M.P.S. s.p.a., n.69/99 R.G.E. promossa da Banca Commerciale Italiana (ora Intesa BCI Gestione Crediti), n. 21/01 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Notaio Elvira ATORINO delegato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.

- rilevato che con provvedimento del 23/01/2025 il G.E. ha autorizzato l'esperimento di nuovo tentativo di vendita in modalità non telematica;

avvisa

che procederà alla vendita senza incanto dell'immobile pignorato ed in calce descritto nei termini e secondo le modalità di cui in prosiegua:

1. La vendita avrà luogo in un unico lotto.
2. Il prezzo base della vendita è fissato in complessivi euro 634.024,50 (seicentotrentaquattromilaventiquattro virgola cinquanta).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in prosiegua, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente un quarto dello stesso, e quindi un'offerta non inferiore a euro 475.518,38 (quattrocentosettantacinquemilacinquecentodiciotto virgola trentotto).

3. La presentazione e l'esame delle offerte di acquisto senza incanto avranno luogo presso lo studio notarile in Angri (SA) al C.so Italia n.51.

4. Le offerte di acquisto senza incanto, per essere efficaci, dovranno essere depositate nel luogo innanzi indicato, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro e non oltre le ore **13,00** del **8 ottobre 2025**. Il giorno **9 ottobre 2025** alle ore **12,30** presso lo studio notarile innanzi indicato si procederà all'esame ed alla deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o, se vi sono più offerte, alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

5. Gli interessati dovranno formulare l'offerta presentando una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura; il prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base innanzi indicato a pena d'inefficacia dell'offerta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a sessanta giorni; l'identificazione del bene e del lotto cui si riferisce l'offerta; le generalità dell'offerente e cioè nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, recapito telefonico.

6. Alla predetta dichiarazione dovrà essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dell'offerente. Nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti nella stessa dovrà essere indicato quello tra essi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

7. L'offerta, per essere efficace, dovrà essere accompagnata da assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato, da inserire all'interno della busta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e in conto prezzo di aggiudicazione).

8. Si fa presente e si avvisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata:

--- non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'art. 568 o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;

--- è irrevocabile, salvo che:

a) il giudice ordini l'incanto;

b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

\*\*\*\*\*

9. L'aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovrà versare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, ed una somma per la copertura delle spese di vendita a suo carico pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria), entro lo stesso termine l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) – detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato - dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al credito di questa (art. 41 del d. lgs. 1° settembre 1993 n. 385).

15. Compensi e spese relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura dei decreti di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti ai decreti di trasferimento pronunciati dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., alla comunicazione a pubbliche amministrazioni etc., graveranno sull'aggiudicatario.

16. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto notaio delegato, presso lo studio notarile in Angri su indicato.

\*\*\*\*\*

Descrizione e notizie urbanistiche dell'immobile oggetto di vendita sito in comune di Angri (come risultante dalla C.t.u. e sua integrazione):

Fabbricato alla Via Monte Taccaro 7, composto da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo collegati tra loro da una scala interna; con annesse aree esterne di pertinenza.

Il piano seminterrato, con accesso dal cortile ad uso esclusivo a mezzo rampa esterna, è composto da cantina, tavernetta, garage, wc e scala interna. Il piano rialzato è composto da bagni cucina studio salone scale e balconi e da esso si accede a mezzo scala interna al primo piano, che è composto da ripostiglio, n. 5 camere da letto, n. 5 bagni, corridoio, scala interna e balconi.

Il fabbricato, unitamente all'area urbana circostante di pertinenza, è individuato nel NCEU del Comune di Angri con i seguenti dati: fol. 12, p.lla 962 sub 1, piano seminterrato, cat. C/2, cl.6, mq. 88, Superficie catastale Totale: 233 mq, R.C. € 131,80; fol. 12, p.lla 962 sub 2, piano rialzato, cat. A/2, cl.3, vani 7, Superficie catastale Totale: 224 mq, Totale escluse aree scoperte: 212 mq, R.C. € 668,81; fol. 12, p.lla 962 sub 3, piano primo, cat. A/2, cl.3, vani 7,5, Superficie catastale Totale: 223 mq, Totale escluse aree scoperte: 214 mq, R.C. € 716,58.

Le aree di pertinenza annesse sono individuate nel N.C.T. del Comune di Angri con i seguenti dati: fol. 12, p.lla 2041, vigneto di classe 2, di are 2,80, p.lla 2042, vigneto di classe 2, di are 1,23 e p.lla 274, vigneto cl. 2, are 17 e ca 40.

Notizie urbanistiche.

Il consulente tecnico afferma che il predetto fabbricato è stato edificato in difformità alla Concessione Edilizia n. 34/80 rilasciata dal Comune di Angri in data 1/6/1981 e non è conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (edificazione in zona "E" Agricola).

Dal certificato allegato sotto il n.1 alla C.T.U., rilasciato in data 11.10.05 dal responsabile dell'U.O.C. Urbanistica e Assetto del territorio del Comune di Angri risulta che:

- per detto immobile (piano seminterrato, rialzato e primo) è stata presentata istanza di condono ai sensi della l. n.47/85 in data 04.04.1986 prot. n. 9881 mod.A;
- rimasta inevasa la comunicazione del 19.11.96 prot. n. 7073/P, inerente il mancato intero pagamento dell'oblazione dovuta, il primo piano risultava non condonabile ai sensi dell'art. 39 co.6 della l. n.724/94 e pertanto per il predetto primo piano sono state presentate due istanze di condono ai sensi della l. n.326/03 in data 10.12.04 prot. nn. 28604 e 28605.

Ad ogni modo, stante quanto afferma il C.T.U. circa la possibile condonabilità del fabbricato, si fa presente che in base al disposto dell'art.46 del DPR n.380/2001 (già art.17 l. n. 47/85) ed all'art. 40 della l. n. 47/85, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui ai citati articoli e presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento dell'immobile o dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 12.6.2017 risulta che:

- nel vigente PRG, le suddette particelle di terreno (nn.274, 2041 e 2042) ricadono in zona omogenea "E7" Agricola Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole. Ricadono nella fascia di rispetto autostradale;
- nel Puc, ricadono in zona "B1" - Ambito urbano consolidato saturo ad alta densità.

Sono vincolate dalla fascia di rispetto autostradale.

L'immobile all'epoca della consulenza era abitato dal nucleo familiare degli esecutati.

\*\*\*\*\*

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive.

La pubblicità del presente avviso, prevista dall'art. 490 c.p.c., verrà eseguita secondo quanto disposto dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega. Il sito internet sul quale verrà inserito il presente avviso è: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Presso lo studio sopra indicato (Tel.0815134677 - 0815136527; fax 0815138256) nei giorni di lunedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30, sarà possibile avere maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte di acquisto.

Si avvisa altresì che il G.E. ha nominato custode del bene staggito l'avv. Carmine Di Camillo con studio in Salerno al Vicolo Barriera 1, tel. 089/220205 fax 089/2567585.

Angri, lì 27 giugno 2025

Il notaio delegato

ELVIRA ATORINO NOTAIO