

TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n. 76/2016 R.G.E. (ante riforma Cartabia)

L'avv. Carolina Barone, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, nella procedura esecutiva immobiliare n. 76/2016 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore a norma dell'art. 490 c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **11 GIUGNO 2025, alle ore 15:00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio descritto di seguito presso il suo studio sito in Roccamonte (Sa), alla via Calvanese n. 102.

Si precisa che in merito alle unità immobiliari staggite, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa' espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti, redatta dal nominato esperto estimatore, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima predetta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di un compendio immobiliare all'attualità in parte adibito a residenza ed in parte a deposito, ubicato in Nocera Inferiore (Sa) alla via Starza Sorrento n. 25, composto da: 1) un edificio unifamiliare dislocato su due livelli (piano terra e primo) - identificato come Corpo A; 2) da un corpo di fabbrica dislocato su due livelli (piano terra e primo) in parte adibito a residenza ed in parte a deposito - identificato come Corpo B; 3) da tre locali deposito

esterni, dall'adiacente bagno, dall'attiguo forno, nonché dalla serra e dalla tettoia di cui alla planimetria generale prodotta e allegata alla relazione peritale;
4) piccolo terreno della superficie di circa 4 mq.

*** **

Tutte le consistenze descritte ad eccezione della n. 4), confinano con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 165 a sud, con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 513 a nord, con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 558 ad ovest, con la part. 1722 del foglio 11 ad est. La consistenza di cui al punto 1) è riportata nel C.F. del Comune di Nocera Inferiore al foglio 11, p.lla 164, la restante parte, ad eccezione di quella di cui al punto 4), non risulta essere accatastata. Mentre il terreno di cui al punto 4), confina lungo tutti i lati con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 1722 ed è riportato nel C.T. del Comune di Nocera Inferiore al foglio 11, p.lla 1723.

La consistenza immobiliare in parola, risulta essere sostanzialmente costituita: da un edificio unifamiliare dislocato su due livelli (piano terra e primo) – Corpo A; da un corpo di fabbrica in parte adibito a residenza ed in parte a deposito – Corpo B; da 3 locali deposito esterni, dall'adiacente bagno, dall'attiguo forno, nonché dalla serra e dalla tettoia – Corpo C.

Discordanze di consistenza catastale in ordine a: 1) per il corpo A sono state riscontrate le seguenti difformità: a) la porta d'ingresso del piano terra risulta essere ubicata su un lato differente dell'edificio rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale; b) la distribuzione degli spazi interni del piano primo riscontrata risulta essere differente rispetto a quella indicata nella planimetria catastale; c) in corrispondenza degli ambienti del piano primo sono state riscontrate due finestre in aggiunta a quelle indicate nella planimetria catastale. 2) l'intero corpo B, la tettoia e la serra non risultano essere accatastati; 3) per la zona bagno, deposito, forno sono state riscontrate difformità volumetriche e in termini di aperture esterne. Inoltre lo stato dei luoghi è difforme, sia in termini di superficie che di volumetria, rispetto all'istanza di condono n. 9739 presentata il 29.03.1986 e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex artt. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 1985; non risulta ordine

di demolizione del bene; il terreno censito al C.T. al foglio 11 particella 1723 ricade in zona "E4 – Aree agricole ordinarie (art. 10)". L'immobile 2 dovrebbe essere di esclusiva proprietà del debitore, ma gravato da servitù coattiva per condotte fognarie.

Per il Corpo A si riferisce che: la struttura portante risulta essere del tipo intelaiato, costituita da pilastri e travi in legno. Anche gli orizzontamenti risultano essere costituiti da una struttura in legno; lo stesso è attualmente adibito a uso residenziale e si sviluppa su due livelli, posti al piano terra e primo. L'altezza utile interna rilevata per i singoli ambienti risulta essere inferiore a quella minima necessaria per ottenere l'agibilità. L'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risultava essere funzionante, ma necessitava di un adeguamento alla vigente normativa, i cui costi si stimano nella misura di euro 1.000,00. L'immobile risulta essere sprovvisto di attestato di prestazione energetica, i cui costi si stimano nella misura di euro 500,00.

Per il Corpo B si riferisce che: la struttura portante risulta essere del tipo intelaiato, costituita da travi e pilastri in ferro. Gli orizzontamenti risultano essere costituiti da una struttura in ferro intervallata da tavelloni in laterizio; lo stesso, attualmente adibito in parte a uso residenziale ed in parte a deposito, si sviluppa su due livelli posti al piano terra e primo. L'altezza utile interna rilevata per i singoli ambienti attualmente adibiti a residenza, risulta essere inferiore a quella minima necessaria per ottenere l'agibilità. L'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risultava essere funzionante, ma necessitava di un adeguamento alla vigente normativa, i cui costi si stimano nella misura di euro 1.000,00. L'immobile risulta essere sprovvisto di attestato di prestazione energetica, i cui costi si stimano nella misura di euro 500,00.

Per la regolarizzazione delle sole difformità catastali, inerenti il corpo di fabbrica A, occorre presentare presso l'Agenzia del Territorio una pratica DocFa, i cui costi sono stimabili in euro 500,00.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali, inerenti il corpo di fabbrica B, la tettoia, la serra, i depositi e il bagno, occorre presentare presso l'Agenzia del Territorio dapprima una di Tipo Mappale, al fine di inserire in mappa i volumi

non ancora accatastati e di rettificare la sagoma di quelli già accatastati in funzione dell'effettiva forma che li caratterizza, conseguentemente presentare delle pratiche DocFa, per costituire le unità immobiliari non ancora censite e variare le caratteristiche catastali (sagoma, distribuzione degli spazi interni, aperture) di quelle difformi, i cui costi sono stimabili in € 4.000,00. Si evidenzia che la fattibilità di dette regolarizzazioni catastali, è subordinata alla constatata regolarità edilizio-urbanistica dei corpi di fabbrica o alla loro eventuale sanabilità.

I costi per le eventuali attività di sanabilità edilizio-urbanistiche, non sono ricomprese negli importi sopra indicati e fanno fede alla data di deposito della perizia alla quale si rimanda.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti dell'esperto estimatore.

Possesso: l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Il prezzo a base di gara è stabilito in euro 36.871,20.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ - un quarto - dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 27.653,40.

Termine di scadenza offerte : 10 Giugno 2025 ore 15:00.

* * * * *

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base di gara, la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato 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..

CUSTODE GIUDIZIARIO DELL'IMMOBILE È LA SOTTOSCRITTA AVV. CAROLINA BARONE (PEC C.BARONE@PEC.ORDINEAVVOCATINOCERAINFERIORE.IT - MAIL CAROLINABARONE.81@GMAIL.COM - CELL. 389/6409601).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione

tecnica di stima redatta dall'esperto estimatore e pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., 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 al citato art 579, comma 3, 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 bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, **entro le ore 15,00 del giorno precedente la data della vendita**, in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto o da un suo incaricato, 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 a pena di inefficacia:

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 giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione; **6)** L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile 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. Carolina Barone - Proc. 76/2016" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto

prezzo di aggiudicazione (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).

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura almeno pari al 10% del prezzo proposto.

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, 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, dovrà versare il saldo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale ed I.V.A. se dovuta) e gli altri oneri

pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari (si rammenta che qualora detto termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione).

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 sessanta giorni 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.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese necessarie per la liberazione dell'immobile, per il tramite del Custode Giudiziario, restano a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre il Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio, in Roccapiemonte (Sa) alla via Calvanese n. 102, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Maggiori informazioni possono essere acquisite direttamente dallo scrivente Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario presso il suo studio, previo avviso telefonico (cell. 389 6409601).

Nocera Inferiore, lì 03/04/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Carolina Barone