

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista.
Procedura nr. 173/17 R.G.E.

Promossa da:
FIRE 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 25.05.2021 per la procedura esecutiva sopra indicata;

rilevato l'esito negativo della vendita senza incanto del 10 maggio 2024 e visto il provvedimento del 7.10.2024 con il quale il G.E. autorizzava la sottoscritta a esperire ulteriore tentativo di vendita con ribasso del 10% del prezzo base d'asta rispetto all'ultima vendita andata deserta;

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, ha stabilito, **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.;**

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il **giorno 28 MARZO maggio 2025, alle ore 18,00, 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; 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.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

Negoziò sito in Cava de' Tirreni, località Passiano catastalmente identificato al foglio 16, mappale 629 sub. 1, via Antonio Adinolfi n. 30, p.T, catg. C1, cl. 5, mq. 27, RC. Euro

171,52, piena proprietà in ditta [REDACTED]. **Confini:** via Adinolfi, con proprietà [REDACTED], androne del fabbricato e con corridoio retrostante androne. L'accesso al deposito avviene direttamente da via Adinolfi, l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1942, il tutto riscontrabile dalla scheda catastale risalente al 26.04.1940(All.n.3). L'altezza interna rilevata è di m 3,70, la struttura in muratura portante è in condizioni accettabili, lo stato manutentivo del negozio, attualmente non utilizzato, è sufficiente, dotato di impianto idraulico, elettrico. Sulla parte retrostante del negozio sul lato destro, in corrispondenza della piccola finestra prospiciente il passaggio posteriore comune, è stato realizzato un piccolo wc di circa 2.20 mq. Si segnala inoltre la presenza di copertura a volta nella parte principale del negozio, confinante con Via Adinolfi, mentre la copertura della zona retrostante è piana. Il negozio è fornito di accesso posteriore tramite passaggio comune dall'androne del fabbricato.

POSSESSO: *Negozi* di proprietà di [REDACTED], locale sito a Cava de' Tirreni, in Via Antonio Adinolfi n.30 il tutto riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 16, p.lla 629, sub. 2, Cat. C/1, cl. 5, mq 27, R.C. Euro 171,52; **Attualmente detenuto dall'esecutata.**

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

LOTTO 2 *Negozi* di proprietà di [REDACTED], locale sito a Cava de' Tirreni, località Passiano, in Via Antonio Adinolfi n.30 il tutto riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 16, p.lla 629, sub. 2, Cat. C/1, cl. 5, mq 27, R.C. Euro 171,52; l'immobile sopra descritto fa parte di un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1942, così come riscontrabile dalla scheda catastale n.4042459, datata 26.04.1940(All.n.3); non sono stati emessi provvedimenti urbanistici sanzionatori; non risulta rilasciata la relativa certificazione di agibilità. Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali (All.n.3), non emergono difformità ad eccezione del piccolo wc realizzato, descritto al punto 2 di pagina 10, riguardante il negozio sito in Cava de' Tirreni, catastalmente identificato al foglio 16, mappale 629 sub. 1, via Antonio Adinolfi n. 30, p.T, catg. C1, cl. 5, mq. 27, RC. Euro 171,52. I dati riportati nel titolo di provenienza, nelle note di trascrizione e nell'atto di pignoramento, consentono di individuare univocamente i beni staggiti. Non si segnalano difformità catastali rilevanti sia rispetto alla destinazione d'uso che alla rappresentazione grafica degli stessi. Si segnala

inoltre che gli identificativi catastali degli immobili staggiti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non sono variati. Lo scrivente ha redatto la certificazione energetica solo per l'immobile ubicato in Via Adinolfi n.30, foglio 16, p.lla 629, sub 2(All.n.6), il negozio di Via Filangieri n.137, è dotato di certificazione energetica redatta dall' ing. Elena Salsano, allegata all'atto di compravendita del 15 settembre 2014 rep. 72078 a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de'Tirreni, registrazione n. 27089.1/2014.

LOTTO 2 – piena ed esclusiva proprietà immobile ubicato in Cava de' Tirreni, Località Passiano, Via Antonio Adinolfi n.30 Negozio al piano terra, confinante con via Adinolfi, con proprietà [REDACTED] androne del fabbricato e con corridoio retrostante androne, catastalmente identificato al foglio 16, mappale 629 sub. 1, via Antonio Adinolfi n. 30, p.T, catg. C1, cl. 5, mq. 27, RC. Euro 171,52, piena proprietà in ditta [REDACTED]

[REDACTED] Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; dalla giusta relazione peritale del CTU, arch. Fabio Fiorenza, depositata in atti il 22.04.2021, l'immobile pignorato, fa parte di un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1942, il tutto riscontrabile dalla scheda catastale n. 4042459 risalente al 26.04.1940. L'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita del 20 novembre 2001 rep. 52224 a rogito del notaio Fabrizio Amato di Cava de' Tirreni, trascritto a Salerno ai nn. 35925/27211 il 12.12.2001.

PREZZO **BASE** **D'ASTA:** **EURO** **42.788,70**

(QUARANTADUEMILASETTECENTOOTTANTOTTO/70). 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 euro 32.091,52 **(TRENTADUEMILAZERONOVANTUNO/52)**, per il lotto due.

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 dall' arch. Fabio Fiorenza che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it. L'

immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato 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, **dalle ore 16,00 alle ore 18,00 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 exec immob 173/2017 Trib Noc Inf." 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 120 (centoventi) 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". 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 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 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 Lorenzo 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/> nonché 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 17.12.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carmencita D'Amore

