

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA
PROC. N. 51/13 R.G.E.
PROMOSSA DA
PORTLAND SPV
CONTRO
OMISSIS

Il Professionista delegato avv. Carmencita D'Amore (c.f. DMRCMN75R55H431X), con studio in Nocera Inferiore (SA) alla via L. Fava n 5, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con ordinanza del 23/03/2022 in sostituzione dell'Avv. Luigi Boccia per la procedura esecutiva sopra indicata;

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, con il suddetto provvedimento 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 **06.06.2025, 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 la vendita si terrà in **DUE LOTTI** e 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 mediante il sistema delle buste segrete.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come meglio riportata nella relazione tecnica dell'arch. Alfredo Mandola agli atti)

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà

Trattasi di terreno ubicato in Nocera Superiore alla Via Iroma censito al **fg. 4 p.lla 28 p.lla 2019, p.lla 2020,**

Le particelle risultano così meglio descritte:

- 1) Particella 28: Trattasi di un terreno di circa 698 mq che confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.42; sul lato nord con part. 52; sul lato est con part.29.

L'accesso, in via pedonale, avviene attraverso via Iroma.

Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno.

- 2) Particella 2019: Trattasi di un lotto di terreno di circa 685 mq. Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.413; sul lato nord con part. 42; sul lato est con part.585. L'accesso, in via pedonale, avviene attraverso via Iroma.

Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G; ricade in zona territoriale-razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

- 3) Particella 2020: Trattasi di un lotto di terreno di circa 215 mq. che Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.1199; sul lato nord con part.413; sul lato est con part. 2019. L'accesso, in via pedonabile, avviene attraverso via Iroma. La particella di terreno è situata alle spalle del fabbricato rurale.

Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno.

POSSESSO: il bene così come descritto allo stato risulta libero.

Il prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo è stabilito in Euro € 8937,00 (Euro OTTOMILANOVECENTOTRENTASETTE/00) per il lotto DUE (oltre IVA se dovuta).

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 a **€ 6.703,00 (Euro SEIMILASETTECENTOTRE/00).**

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà

Trattasi di un lotto di terreno di circa 2527 mq che risulta censito al catasto terreni del comune di Roccapiemonte al foglio 2 particella 164 alla Via S'Efremo e che confina sul lato sud con part. 183; sul lato ovest con part.163; sul lato nord con part. 174; sul lato est con part.165.

Tale particella ricade in zona "E1 Zone rurali" e secondo il piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno, in pericolosità moderata nella tavola relativa alla

“Pericolosità Frana”-Rischio Moderato nella tavola relativa al “Rischio Frane”- e che la stessa particella non è stata interessata dal fuoco negli ultimi cinque anni. L’accesso per tale appezzamento, per quanto indagato, avviene verso via Iroma- comune di Nocera Superiore (sa).
POSSESSO: il bene così come descritto allo stato risulta libero

Il prezzo base è stabilito in Euro 8.011,00 (Euro OTTOMILAUNDICI/00) per il lotto QUATTRO (oltreIVA se dovuta).

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 a **€ 6.009,00 (Euro SEIMILANOVE/00).**

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 Arch. Alfredo Mandola 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 Arch. Alfredo Mandola 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, **può essere depositata**, presso lo studio innanzi indicato, dalle ore 16:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì previo appuntamento telefonico, e comunque **non oltre il giorno 5.06.2025 precedente la data della vendita dalle ore 16:00 alle ore 18:00, 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 a "Proc. Esec. 51/13 prof. Deleg. avv. Carmencita D'Amore" per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

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.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli 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 a **"Proc. Esec. 51/13 prof. Deleg. avv. Carmencita D'Amore"**; 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 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.

Si rende noto, inoltre, che Custode Giudiziario risulta essere lo stesso scrivente 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 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 tutti i giorni dalle ore 16,30 alle ore 19,30, previo appuntamento telefonico, ai numeri 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 24.03.2025

Avv. Carmencita D'Amore