

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al Professionista
Procedura nr. 57/1996 R.G.E.

Promossa da:

Omissis
Contro
omissis

Il Professionista delegato avv. Marilena Marrazzo, con studio in Pagani alla via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Luigi Bobbio del 29/09/2017 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 **07 Maggio 2025, alle ore 11,00**, presso il suo studio in Pagani, alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, egli 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., dell'immobile descritto di seguito.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà

Fondo rustico sito in Sarno alla Località Torretta, in Via Muro D'Arce, di consistenza complessiva pari a mq 3.274, riportato in NCT al foglio 6: p.lla 304 – uliveto classe 2, are 4,11, r.d. € 0,64, r.a. € 1,06; - p.lla 305 – vigneto classe 2 are 17,17, r.d. € 29,71, r.a. € 19,07; - p.lla 306 – vigneto classe 3 are 11,46, r.d. € 13,91, r.a. € 10,65.

Confini: Il fondo confina a Sud Ovest con Via Muro D'Arce, da cui si accede, a Sud Est con le p.lle 185, 195 e 216; a Nord con la p.lla 187 e a Nord Ovest con le p.lle 829, 217 e 186, tutte in foglio 6 del NCT di Sarno.

Il terreno, di forma rettangolare molto allungata, risulta chiuso verso la strada tramite un muretto di sostegno, su cui sono infissi dei paletti di ferro a sezione cava ai quali è ancorata una recinzione leggera in filo di ferro a maglia rettangolare. L'accesso al fondo avviene dal lato destro del lotto, al termine del muro di sostegno, in corrispondenza di una sbarra chiusa con un lucchetto, situata in parte sulla proprietà in oggetto e in parte sulle p.lle 185, 195 e 216.

Si evidenzia, che solo recentemente si è provveduto a dividere in due quote la proprietà precedentemente indivisa e pertanto tale sbarra, posta a salvaguardia dell'ampio ingresso centrale di quella che era un'unica proprietà, oggi permette l'accesso sia all'una che all'altra quota.

Il terreno è posto in salita, con orografia sempre più aspra percorrendolo dall'ingresso verso il confine opposto. Si evidenzia che, mentre la p.lla 304 rimane piantata ad uliveto come indicato in catasto, le p.lle 305 e 306 risultano invece ospitare alberi da frutto e non più i vigneti riportati sui certificati catastali.

Detenzione del bene: risulta libero.

Regolarità edilizia ed urbanistica: Non sono presenti costruzioni di alcun tipo nel fondo in oggetto, fatta eccezione per l'antico pozzo citato nell'atto di acquisto, con annessa vasca di raccolta delle acque, parzialmente diruti. Il fondo attualmente si presenta quale suolo agricolo, come previsto nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) e come indicato in catasto, a meno delle colture di vite delle p.lle 305 e 306, che nella realtà sono sostituite da agrumi e alberi da frutta.

L'esperto riferisce che secondo il certificato di destinazione urbanistica, il fondo (mappali nn. 304 -305 -306 riportati al foglio 6 del catasto terreni di Sarno) secondo il PUC approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015, ricade:

-in area Eap "Aree agricole di pregio paesaggistico". In tale aree, il PUC consente l'edificabilità privata, limitata a quanto previsto dall'art. 75 comma 4 delle NTA, cioè strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi, su lotto minimo pari a 10.000 mq., con indice massimo di utilizzazione fondiaria per le necessità abitative pari a 0,01 mq/mq, indice massimo di utilizzazione fondiaria per gli annessi agricoli pari a 0,023 mq/mq (depositi di attrezzi e macchine agricole; stalle, depositi di sementi, concimi, prodotti; locali per la lavorazione artigianale di prodotti agricoli). "Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale professionale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale, sarà possibile l'accorpamento di lotti di terreno, non contigui e nell'ambito del territorio comunale, nelle aree agricole di rilievo paesaggistico Eap, aree agricole periurbane Eapr, aree agricole di elevato pregio per la produzione Eaa, aree agricole ordinarie Eao.

Ogni altra informazione più dettagliata potrà essere assunta dall'allegata perizia a cura dell'arch. Cinzia Langella, di cui gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata e attenta visione.

-in area gravata da vincolo ambientale di cui alla legge regionale n. 8/94 " Autorità di Bacino del Sarno".

Dalle mappe del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PSAI) elaborato dall'Autorità di Bacino Campania Centrale, adottato nel 2015, risulta che il fondo è gravato da rischio di frana.

L'esperto riferisce che si passa da un rischio prevalentemente moderato (R1) dall'ingresso del fondo a tutta la p.lla 305, a un rischio sempre più elevato (R2 – rischio medio e R3 – rischio elevato) sulla p.lla 306, fino ad arrivare ad una zona a rischio molto elevato (R4) corrispondente alla p.lla 304. Le norme di attuazione del PSAI prevedono che nelle aree a rischio frana possano essere consentiti solo interventi la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo, pertanto viene esclusa la possibilità di nuova edificazione a scopo abitativo.

Per quanto evidenziato dal CTU, sussiste:

-parziale inclusione del fondo nel SIC (Sito di Interesse Comunitario) IT 8040013 Monte di Lauro

-qualsiasi trasformazione dei luoghi è assoggettata alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIA);

-Inclusione della p.lla 304 nel perimetro del Parco Regionale del Fiume Sarno, come Zona B – Area di riserva generale – vige il rispetto delle Norme di Salvaguardia, riportate nel BURC speciale del 27.05.2004 e l'ottenimento del nulla osta dell'Ente Parco per gli eventuali interventi da realizzarsi in area protetta;

-servitù aerea determinata dal passaggio dei cavi dell'alta tensione sulla p.lla 306, in virtù della costituzione di diritto reale a titolo oneroso stipulata il 24.01.1995 e trascritta il 22.02.1995, Reg. Part. 4401, Reg. Gen. 5480;

Il prezzo base, ridotto di un ulteriore 10% rispetto all'ultimo prezzo base, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Troisi col Provvedimento del 15.05.2024, è stabilito in **euro 27.387,90 (euro ventisettemilatrecentoottantasette/90)** oltre Iva se dovuta, per il **lotto unico**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad **euro 20.540,92 (euro ventimilacinquecentoquaranta/92)** per il **lotto unico**.

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. Cinzia Langella 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, descritto e valutato dall'esperto arch. Cinzia Langella 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, 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 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, **entro le ore 13,00 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, a pena di inefficacia:

1) Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e la data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente – compreso il codice fiscale – al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione; *(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà 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. Marilena Marrazzo per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

L'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, che il professionista delegato – o un suo delegato *ad hoc* – sigillerà idoneamente al momento del deposito.

Al 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 o società assicuratrici, con espressa esclusione degli intermediari finanziari di cui allo stesso art. 173 quinquies disp. att. c.p.c. 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, commi 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 **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione (**si rammenta che qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione**) sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato avv. Marilena Marrazzo; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisponde la minuta del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

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, comma 4, 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, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%*), 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.

In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice delegante.

Il professionista delegato provvederà 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.

Si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico 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.

Il Custode Giudiziario risulta essere l'avv. Marilena Marrazzo con studio professionale in Pagani alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, tel. e fax 081/3446674, mobile 333.3916146; email: avv.marilenamarrazzo@libero.it

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 c.p.c. e segg. del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal 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. Marilena Marrazzo con studio professionale in Pagani alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, tel. e fax 081/3446674, mobile 333.3916146, email: avv.marilenamarrazzo@libero.it
- pec: m.marrazzo@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

nello stesso termine sarà pubblicato sul sito internet www.astejudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate e sul quotidiano "La Città edizione di Salerno" per una sola volta, in formato ridotto, e 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.

Pagani, lì 10/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marilena Marrazzo

