

Procedura N. 3339/2009 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Notaio Dott. Aniello Calabrese, con studio in Pagani, alla Via Nicola Pagano n° 34, quale Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del Tribunale di Nocera Inferiore in data 21.05.2021 nella procedura esecutiva recante il numero 3339/2009 di R.G.E.

AVVISA

che il **giorno 20 Maggio 2025, alle ore 11,00**, presso il proprio studio in Pagani, alla Via Nicola Pagano n° 34, avrà luogo la **vendita senza incanto dei lotti** di seguito descritti:

LOTTO UNO

(come descritto in perizia a cui si rinvia integralmente)

Piena proprietà di appartamento in comune di San Marzano sul Sarno, alla via Cesare Battisti, n. 81 (ex 89), su due livelli (piano terra e piano primo). L'appartamento è costituito al piano terra da due vani, confinanti con proprietà aliena per più lati, con cortile condominiale, scala comune, salvo altri, aventi due ingressi differenti e adibiti uno a cucina e l'altro a bagno e da un primo piano, confinante con proprietà aliena per più lati e con terrazza comune, cui si accede, a mezzo scala comune, da un ballatoio. Il primo piano è formato da una camera da letto, da una cucina e un piccolo bagno; esso è privo di impianto termico mentre l'impianto elettrico non è a norma.

Riportato in **Catasto Fabbricati di San Marzano Sul Sarno al foglio 4, particelle (graffate)**

- **512 sub 2, A/5, cl 3, vani 4.5, via Cesare Battisti, n. 89, piano T, rendita catastale euro 174,30;**

- **544 sub 2.**

LOTTO DUE

(come descritto in perizia a cui si rinvia integralmente)

Piena proprietà di appartamento nel centro storico del Comune di San Marzano sul Sarno, alla via Vittorio Veneto, realizzato su due livelli, si sviluppa all'interno di un cortile condominiale e confina con proprietà aliena per più lati, con ballatoio comune, con cortile condominiale, salvo altri.

All'appartamento si accede attraverso una scala esterna di piperno non coperta.



Esso si sviluppa su due livelli comunicanti tramite una scala a chiocciola in ferro.

Al primo piano si trova il vano cucina all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno al quale si accede tramite una porta a soffietto in plastica. Il secondo piano è adibito a zona notte con affaccio sul cortile tramite un piccolo balcone in alluminio di colore bianco anodizzato.

Riportato in **Catasto Fabbricati di San Marzano Sul Sarno al foglio 4 particella 199, sub 2**, cat A/5, cl 1, vani 2, via Vittorio Veneto, n. 21, piano 1, rendita catastale euro 56,81.

LOTTO QUATTRO

(come descritto in perizia a cui si rinvia integralmente)

Piena proprietà di terreno in Comune di San Marzano Sul Sarno, alla via Orto Pugliano ricadente in zona agricola "E", di circa 3.862 mq.

Riportato in **Catasto Terreni di San Marzano sul Sarno al foglio 3, particella 360**, seminativo irriguo, cl 3, are 38,62, RD euro 95,74, RA euro 47,87.

NOTIZIE URBANISTICHE

Relativamente alle notizie di cui all'articolo 46 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato di cui sono porzione gli immobili oggetto del lotto UNO, DUE e TRE sono stati edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Con riguardo al lotto UNO l'esperto precisa che lo stato attuale dei luoghi risulta diverso dalla scheda catastale dell'immobile.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in tre lotti;

LOTTO UNO - Il prezzo base è fissato in **€uro 19.829,81**
(diciannovemilaottocentotrentanove/81)

Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **€uro 14.872,36**
(quattordicimilaottocentotrentadue/36) - (75% del prezzo base).

LOTTO DUE - Il prezzo base è fissato in **€uro 10.103,73**
(diecimilacentotre/73)

Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **€uro 7.577,80**
(settemilacinquecentotrentasette/80) - (75% del prezzo base).

LOTTO QUATTRO - Il prezzo base è fissato in **€uro 32.000,00**
(trentaduemila/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **€uro 24.000,00**
(ventiquattromila/00) - (75% del prezzo base).

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto a pena di inefficacia dovranno pervenire nei termini di bando, essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto 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, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di R.G. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (**non superiore a centoventi giorni**) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità.

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 3339/2009 R.G. Tribunale di Nocera Inferiore di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto;

- copia di un valido documento di riconoscimento;

- fotocopia del tesserino di codice fiscale;

- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta unitamente all'assegno e agli allegati sopra specificati, dovrà essere depositata presso lo studio del notaio Aniello Calabrese in Pagani, (Sa) alla Via Nicola Pagano, n. 34, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (escluso il sabato e i festivi) e consegnata al Professionista Delegato o ad un suo incaricato.

4.2) Ciascun offerente, 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, 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.).

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

5.1) In caso di più offerte valide si procederà a gara secca sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o delle offerte segrete.

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima domanda di partecipazione all'incanto o nell'offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura a R.G. n. 3339/2009 del Tribunale di Nocera Inferiore presso la sede del Professionista Delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, oltre IVA se dovuta, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura a R.G. n. 3339/2009 del Tribunale di Nocera Inferiore presso la sede del Professionista Delegato.

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio notarile Calabrese, e-mail: acalabrese@notariato.it;

- che l'ordinanza di vendita, il presente avviso e la relazione redatta dall'esperto sono pubblicati sui siti Internet www.astegiudiziarie.it " e sul Portale delle Vendite Pubbliche "www.portalevenditepubbliche.giustizia.it";

- che Custode Giudiziario è il Professionista Delegato Notaio Aniello Calabrese.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993 ed alle condizioni ivi previste.

Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, potrà essere effettuato direttamente alla banca creditrice (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993) o al cessionario del credito,

nel termine fissato per il versamento del prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione di formalità pregiudizievoli, comunicazione a pubbliche amministrazioni etc., costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del Custode Giudiziario (per l'ipotesi di assenza di contratti opponibili alla procedura espropriativa) graveranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista Delegato dall'adempimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

11) 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 Professionista Delegato, presso il suo studio.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi allo studio del Professionista Delegato agli indirizzi sopra indicati.

Pagani,

Il Professionista Delegato
Notaio Dott. Aniello Calabrese

