TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 126/2014

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LUIGI BOBBIO

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA AVV. LIDIA LETTIERI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Lidia Lettieri, con studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore, G.E. Dott. Bobbio, in data 12.4.2019 e successivi provvedimenti del 19.10.2020 e del 22.09.2026, nella procedura esecutiva immobiliare RGE 126/2014, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore;

visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Salvatore Aliberti depositata in data 5.1.2019 e successiva integrazione depositata in data 08.11.2024, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore in modalità telematica, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 5 (cinque) febbraio 2027 (duemilaventisette), alle ore 16,00 (sedici/00)** con il prosieguo, presso il proprio studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in LOTTO UNICO della piena proprietà degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, relativi al giudizio di espropriazione innanzi indicato, e cioè:

"piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ubicata nel Comune di Cava dei Tirreni (SA), alla via Contrapone, composta da unità commerciale al piano terra e da unità residenziale al piano primo. Il tutto riportato al catasto fabbricati del Comune di Cava dei Tirreni al foglio 14, particella 31, subalterno 1, p.t., Cat. C/1, cl. 6, mq. 111 R.C. Euro 825,50; nonché foglio 14, particella 31, subalterno 2, p. I, Cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, R.C. Euro 418,33".

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU depositata in data 5.1.2019 e successiva integrazione depositata in data 08.11.2024, in visione presso il sottoscritto Professionista Delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore.

Prezzo base: Euro 413.043,11

Ciascun offerente potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base indicato, purché in misura non inferiore ad ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad Euro 309.782,33

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO:

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 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. ovvero tre giorni dalla vendita), presentando presso lo studio del professionista delegato, in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, **tutti i giorni, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Professionista Delegato, dalle ore 16,00 alle ore 19,00, fino al giorno antecedente a quello fissato per la vendita**, un'offerta in regola con il bollo con firma in calce, contenente, **a pena di inefficacia**, l'indicazione del numero di ruolo generale esecuzioni (R.G.E.) della procedura, l'identificazione del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo offerto, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerta deve, altresì, indicare, **a pena di inefficacia**, le generalità dell'offerente se persona fisica (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale prescelto fra i coniugi); in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale e la copia di un valido documento di identità, 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, occorre, 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, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); la ragione sociale, inclusa la partita iva o il codice fiscale, se persona giuridica, con le generalità, del legale rappresentante, indicate come per la persona fisica, e dovrà essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società dalla quale risulti la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita), nonché l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano i beni staggiti;

- l’offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori o di chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- è possibile, per i partecipanti alle Aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
- l’offerta è irrevocabile salvo siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta;
- si avvisa che, in nessun caso, sarà possibile trasferire l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;
- l’offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell’articolo 568 c.p.c. sopra riportato; 3) se l’offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, in misura non inferiore al *decimo del prezzo dallo stesso proposto*;
- all’offerta, da depositarsi in busta chiusa che il Professionista Delegato o il suo incaricato sigillerà al momento del deposito, senza segni di riconoscimento, deve essere inserito l’assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato per la cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto (ed in conto prezzo), come innanzi indicato; all’esterno della busta vanno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da 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;
- le buste saranno aperte alla data, all’ora e nel luogo fissati per l’esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; si avvisa che 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.;
- si dà atto e si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione ed 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 quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

- si avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, come sopra precisato;
- il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a 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 conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

*****

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

- gli immobili vengono posti in vendita in **piena proprietà**, così come identificati, descritti e valutati nella relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 di 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;
- dalla perizia estimativa, redatta dall'Arch. Salvatore Aliberti, risulta che: *"... In riferimento allo strumento urbanistico il PRG del Comune di Cava dei Tirreni e le relative Norme Tecniche di Attuazione, la particella 31 foglio 14 risulta classificato "zona E1"; invece per il PUT risulta classificato in zona 1B (Tutela ambientale di secondo grado) e inoltre su tale particella insistono il vincolo del SIC, il* ***vincolo Idrogeologico e il vincolo Paesaggistico****…… Non vi è esatta corrispondenza fra i dati dell'immobile come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti e lo stato dei luoghi in quanto: L'immobile riportato in Catasto al foglio 14 particella 31 subalterno 1-2:* ***- rispetto alla documentazione comunale****: non è corrispondente alla tipologia del progetto presentato al Comune in quanto è stato realizzata un Cambio di Destinazione d'Uso, una diversa distribuzione interna degli ambienti, sia al Piano*

Terra che al Piano Primo ed è stato realizzato delle opere difforme ai titoli abilitativi rilasciati. ***- rispetto alla documentazione catastale:*** *non è corrispondente in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione interna degli ambienti e ampliamenti, "difformi ai titoli abilitativi rilasciati", non riportati. ..... 1) L'unità residenziale, ubicata al Piano Primo, è raggiungibile da una scala interna che mette in comunicazione il Piano Primo con il Piano Terra e da una scala esterna. È a pianta regolare. L'alloggio in questione, complessivamente, si presenta in buono stato e comprende: Letto Matrimoniale, Bagno, Letto 1, Letto 2, W.C. e Corridoio. I pavimenti, dell'alloggio, sono in marmo sintetico. La dotazione sanitaria del bagno comprende la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo non ancora ultimato; invece la dotazione sanitaria del W.C. comprende: il piatto doccia, il vaso, il bidet e il lavabo. L'acqua calda è fornita da boiler elettrico. I serramenti interni sono in legno tamburato. Gli Infissi esterni sono composti in legno con tapparelle alla romana (vedi documentazione fotografica allegata). L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. La facciata esterna, in buono stato, è realizzata in pietra locale. Il portone dell'ingresso pedonale è munito di impianto citofonico. 2) L'unità Commerciale (destinazione a Ristorante "L'OTTOCENTO"), ubicata al Piano Terra ha Pianta Rettangolare e si presenta in buono stato e comprende: Ingresso; W.C. maschi, femmine e portatore handicap; Sala; Deposito, Cucina e Locale Forno. I pavimenti sono in piastrelle di gres. Gli Infissi esterni sono composti in legno con Persiane alla Romana (vedi documentazione fotografica allegata). L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. La facciata esterna, in buono stato, è realizzata in pietra locale. Le pareti interne sono intonate e pitturate. 3) L'unità Commerciale (destinazione a Ristorante "L'OTTOCENTO"), ubicata al Piano Secondo "****Realizzata senza chiedere nessun Titolo Abilitativo****", ha pianta irregolare, si accede da una scala esterna e si presenta non accora ultimata, tranne per i bagni destinati ultimati. Il Piano Secondo comprende oltre alla Sala Ristoro e bagni anche un deposito. Il deposito si presenta allo stato grezzo ..... L'ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato una certificazione in cui risulta che per l'immobile oggetto della presente relazione peritale* ***non è stata mai presentata richiesta di Concessione in Sanatoria*** *ai sensi della legge 47/85, della legge 724/94, della legge 326/03 e della legge Regionale n° 10 del 18/11/2004. ……..* ***le opere realizzate diverse dal Titolo Abilitativo rilasciato dal Comune di Cava dei Tirreni devono essere demolite*** *……. Nella ricostruzione del fabbricato in zona agricola sono state realizzate alcune parti difformi al Titolo Abilitativo rilasciato dal Comune, di cui occorre effettuare la demolizione ……".*

- dalla perizia emerge che la redazione dell'APE (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA) non può essere eseguita prima della demolizione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo e successiva variazione catastale;
- dalla perizia emerge che per l'immobile risulta non rilasciato nessun Permesso di abitabilità;

- dall'integrazione alla perizia depositata in data 08.11.2024, emerge che sul compendio immobiliare è stato eseguito un accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 dal quale sono emerse difformità non sanabili;
- **si dà atto e si avvisa che il cespite staggito è oggetto di procedimento di demolizione dinanzi all'Ufficio Esecuzioni Penali della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Salerno; l'ordine di demolizione relativo alle opere abusive è attualmente sospeso in considerazione della pendenza della presente procedura esecutiva immobiliare e l'acquirente avrà termine di giorni 120 dall'atto di trasferimento dell'immobile per ottemperare all'ordine di demolizione stesso;**
- l'immobile non è occupato da persone ma il debitore ne conserva la detenzione versando alla Procedura Esecutiva una indennità di occupazione;
- l'immobile non è ubicato all'interno di un condominio;
- il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato può autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;
- le spese del trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati anche i costi per la cancellazione delle formalità;
- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratto, dal prezzo di aggiudicazione, l'importo della cauzione di cui sopra), oltre IVA se dovuta, nonché le spese di trasferimento (pari al 20% del prezzo di aggiudica), entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione), mediante due distinti assegni circolari (uno per la differenza di prezzo ed uno per le spese di trasferimento nella misura e nei tempi sopra indicati), intestati al Professionista Delegato con indicazione del numero della procedura esecutiva, che ne curerà il versamento su due libretti di deposito bancario, il primo vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, il secondo vincolato, invece, all'ordine dello stesso Professionista Delegato; qualora il procedimento si basi su di un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, detratto un accantonamento per spese della procedura, nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudica, salvo conguaglio finale;

- gli interessati potranno visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato (recapito 081/199.18.285 / e-mail: lidialettieri@hotmail.it). Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

PUBBLICITÀ

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e mediante pubblicazione del bando stesso per estratto in un termine non inferiore a 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto sul quotidiano **La Città** e mediante pubblicazione di copia delle ordinanze di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione dell'esperto, con i relativi allegati fotografici e planimetrici, almeno 45 giorni prima della scadenza termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto sul sito **www.astegiudiziarie.it**, secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega.

******

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26.

Si avverte, inoltre, che il fascicolo, ivi compresa la relazione dell'esperto, relativo alla procedura esecutiva, è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore negli orari di apertura al pubblico, e che in nessun caso il Professionista sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza espressa disposizione, in tal senso, del Giudice dell'Esecuzioni;

che ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, che le informazioni sulla identità dei debitori sono reperibili presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore.

San Valentino Torio, 28.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lidia Lettieri