



Tribunale degli Affari Civili di Nocera Inferiore
seconda sezione civile
Avviso di vendita delegata al professionista

§ § §

giudizio di divisione n°5479/2022 R.G.
promossa da: *omissis c/ omissis*

§ § § §

L'avv. Marzio Postiglione, con studio in Angri alla via Giudici n°22, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 30.10.2025, ex artt. 569 e 571 c.p.c., così come riformati dal decreto legge n°83/2015, convertito con modificazioni nella legge n°132/2015; autorizzato dal Giudice Istruttore Dott. Luigi Bobbio al tentativo di vendita senza incanto degli immobili oggetto di divisione giudiziale; non risultando elementi in base ai quali, in considerazione anche delle condizioni di mercato, possa ritenersi ipotizzabile la vendita con incanto ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'art. 568 C.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno 05.05.2026 alle ore 18:00, presso il proprio studio in Angri, alla via Giudici, n°22, si procederà alla vendita senza incanto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, dell'immobile di seguito descritto precisando che, nell'ipotesi in cui perverranno offerte superiori in numero di una, si procederà - ai sensi dell'art. 573 C.p.c.- alla gara tra gli offerenti con aggiudicazione all'offerta più alta.

Descrizione dei Lotti (come da relazione tecnica in atti, redatta dal C.T.U.)

Le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita fanno parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre due piani interrati. La copertura risulta in parte a falde inclinate con pannelli in lamiera coibentata e per la restante parte piana con guaina impermeabile. Il fabbricato ospitante gli immobili fa parte di un compendio immobiliare più ampio. La struttura è composta da travi, pilastri e solai gettati in opera. I tombagni sono realizzati con blocchi di laterizio forati con isolamento termico e rifiniti al civile con intonaco pigmentato, mentre le tramezzature sono realizzati con blocchi di laterizio forati rifiniti al civile con intonaco di tipo tradizionale tinteggiato con idropitture dai colori tenui. Il fabbricato, su cui sono stati eseguiti recenti interventi di manutenzione, si presenta nel suo complesso in un ottimo stato di conservazione. Il Fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 9 del 28/01/1982, e successivamente con Variante in corso d'opera Concessione n. 32 del 09/06/1982 e Variante in sanatoria pianta sottotetto e piano interrato protocollo 11253 del 25/06/1988. Per interventi di cui all'art. 119 del D.L. N. 34 DEL 2020 è stata presentata in data 11/11/2021 prot. n. 25883 CILA – SUPERBONUS.

o *Difformità appartamento p.lla 817 sub 30*

La sagoma coincide; i vani finestre e portefinestre risultano coerenti con quelle di progetto; in relazione alla consistenza progettuale, risulta riduzione con perdita di un vano a favore dell'appartamento confinante della scala D (attualmente in corso di sanatoria con P.d.C. prot. n. 19063 del 27/07/2024); la distribuzione interna risulta difforme in riferimento alla planimetria catastale. Tale difformità deve essere sanata al fine di rendere il bene a norma.

○ *Difformità sottotetto p.lla 817 sub 33*

L'analisi della documentazione autorizzativa e catastale, confrontata con lo stato di fatto, ha evidenziato una lieve difformità della posizione della porta di accesso al sottotetto (attualmente in corso di sanatoria con P.d.C. prot. n. 19063 del 27/07/2024) e dell'impianto planimetrico. Tale difformità deve essere sanata al fine di rendere il bene a norma.

Inoltre, come dettato dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Fisciano, nei sottotetti non abitabili è ammessa la sola installazione dell'impianto elettrico. Quindi l'impianto idrico e il sanitario wc con cassetta e eventuali altri elementi funzionali all'interno del sottotetto vanno rimossi e va ripristinato lo stato dei luoghi.

Regolarità Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Fisciano (SA) è regolato dalle indicazioni previste dal Piano Regolatore Generale approvato il 15 ottobre 2008 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della regione Campania il 27/10/2008. In base al P.R.G. il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in valutazione ricade nella zona omogenea B1 (Tavola 16.08 – Lancusi, Penta e Migliano). In merito alle previsioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale l'area non è perimetrata per il pericolo frane e per il rischio frane.

LOTTO 1 (appartamento)

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito a Fisciano (SA) Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, 45 piano secondo scala C interno 6, censito al C.F. al foglio 20 particella 817 subalterno 30, di vani 4,5 categoria A/2, della complessiva superficie di mq. 76; l'immobile è un appartamento per civile abitazione, situato al piano secondo int. 6 del fabbricato, con accesso dal portone al piano terra, vano scala C condominiale privo di ascensore ed ingresso dalla porta blindata ubicata sul lato sinistro del pianerottolo di arrivo. Esso consta di un ingresso/corridoio, sala da pranzo, cucina, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'unità immobiliare è caratterizzata da un buono livello di finiture degli ambienti interni: la pavimentazione è costituita prevalentemente in ceramica, le bussole interne di vecchia vetustà sono in legno tamburato, gli infissi sempre di vecchia vetustà sono in legno e sistema di oscuramento con persiane avvolgibili in PVC, le tramezzature e le tamponature che risultano intonacate e tinteggiate si presentano in un buono stato di conservazione e manutenzione fatta eccezione per la tamponatura camera da letto matrimoniale (lato balcone) che evidenziava alcune macchie di umidità, i rivestimenti dei bagni e cucina sono in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sanitario e la produzione di acqua calda è garantita da uno scaldino. Inoltre è fornita di un camino e di un impianto di riscaldamento non funzionante. L'alloggio presenta in generale una buona esposizione e luminosità. Occupato

Prezzo base asta €105.182,00=(centocinquemilacentottantadueeuro/00)

Offerta minima €78.886,50=(settantottomilaottocentottantaseieuro/50);

LOTTO 2 (sottotetto non abitabile)

Piena ed esclusiva proprietà del sottotetto non abitabile sita a Fisciano (SA) Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, 45 piano terzo, scala C int. 3, censito al C.F. al foglio 20 particella 817 subalterno 33 consistenza 17 mq categoria C/2. Alla soffitta oggetto di valutazione situata al piano terzo int. 3 del fabbricato, si accede da portone al piano terra, vano scala C condominiale privo di ascensore ed ingresso dalla porta non blindata ubicata sul lato sinistro del pianerottolo di arrivo. Dal punto di vista funzionale l'immobile si compone di un unico ambiente: la pavimentazione è costituita prevalentemente in ceramica, la bussola d'ingresso di vecchia vetustà è in legno tamburato, le tramezzature e le tamponature si presentano in parte intonacate e per la restante parte rivestite con pannelli isolanti. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico e si rileva la presenza di un sanitario wc con cassetta esterna. Libera

Prezzo base asta €6.920,00=(seimilanovecentoventieuro/00)

Offerta minima €5.190,00=(cinquemilacentonovantaeuro/00);

Il prezzo base è stabilito in euro, così come indicato per entrambi i lotti.

Gli interessati potranno presentare, secondo le modalità di seguito meglio articolate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e

quindi non superiore al 25% del prezzo posto a base d'asta per il lotto unico, ovvero non inferiore all'offerta minima indicata.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (ovvero al valore dell'immobile) essa sarà accolta a discrezione del professionista delegato, ovvero se ritenga che non vi siano le condizioni per realizzare un prezzo migliore. Nell'ipotesi in cui l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto e non vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato potrà dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia la concreta possibilità di conseguire un prezzo migliore con il bandire una nuova, ulteriore vendita. Nell'ipotesi in cui l'offerta non è unica, si procederà alla gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 C.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio, Ing. Erminio Parisi, che sarà accessibile dal 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 nella relazione depositata nel fascicolo telematico presso la Cancelleria del Giudice Istruttore 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 giudiziaria 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.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita SENZA INCANTO

Ognuno è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente, ovvero 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 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, 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 di divisione;

- 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 centoventi 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 oggetto del bando di vendita.

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 "Avv. Marzio Postiglione R.G. 5479/2022 Trib. Noc. Inf." 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, ovvero 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 alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 C.p.c., fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2° e 4°, C.p.c., con la pronuncia dell'aggiudicazione in favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

L'aggiudicatario dovrà versare, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, 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 ed a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato avv. Marzio Postiglione, nel termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, ovvero a decorrere dalla proclamazione della stessa; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Condizioni generali della vendita

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 della procedura oggetto di bando di vendita, risulta essere l'avv. Marzio Postiglione con studio professionale in Angri (SA), alla via Giudici n°22, tel. 081.947818, fax 089.8422700

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, mercoledì e venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:30 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato avv. Marzio Postiglione con studio in Angri, via Giudici n°22.

Recapiti:

tel. 081.947818,
fax: 089.8422700,
mobile 334.8433692,
e-mail: avvmarziopostiglione@gmail.com,
pec: avvmarziopostiglione@pec.giuffre.it

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490, comma 1, c.p.c., nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.I. 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 60 giorni.

Angri, 20 gennaio 2026

avv. marzio postiglione
Professionista Delegato

