

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 103/17

promossa da

C*****

contro

C***** M*****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il professionista delegato, Avv. Anna Cinque con studio in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr. 57,

- vista l'ordinanza resa dal G.E. con cui si provvedeva alla nomina quale delegata alle operazioni di vendita della surriferita professionista;
- visto il provvedimento reso dal G.E. in data 06/08/2025 con il quale è stato autorizzato l'esperimento di un nuovo tentativo di vendita senza incanto allo stesso prezzo base d'asta dell'ultima vendita andata deserta;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

Della vendita senza incanto del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto, e stabilisce le seguenti modalità:

a) Che la vendita avrà luogo in data **14/01/2026 alle ore 18:00** presso lo studio dell'avvocato Anna Cinque sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr. 57, ove si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.;

b) che il valore del lotto posto in vendita, stante il provvedimento reso dal G.E. in data 06/08/2025, è il seguente:

LOTTO N.1 – Piena proprietà di due unità immobiliari ubicate nel Comune di Scafati (SA) alla Via Nuova San Marzano ed identificate catastalmente presso il N.C.E.U. del predetto Comune con i seguenti dati:

1. Abitazione: foglio 2 - particella 400 - sub.2 – cat. A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale 213 mq, rendita € 581,01;
2. Locale terraneo: foglio 2 - particella 400 - sub.10 – cat. D/1 - rendita € 160,00;

Prezzo base: € 63.520,31 (sessantatremilacinquecentoventi/31);

Offerta pari al 75% del prezzo base: € 47.640,23 (quarantasettemilaseicentoquaranta/23).

Nello specifico tale lotto, costituito da una abitazione ubicata in posizione periferica rispetto al centro abitato di Scafati (SA) alla via Nuova San Marzano, risulta costituito da:

1. Piano terra, in parte destinato ad abitazione per una superficie utile netta di circa mq 48 ed in parte ad androne per una superficie utile di circa mq. 32, avente altezza pari a m. 4,65;
2. Piano primo, composto da soggiorno, sala pranzo cucina, n.2 camera e n.1 servizi igienici, per una superficie utile netta complessiva di circa mq. 116 e altezza utile interna di m.3,25; ad esso risulta annesso balcone sul lato strada avente una superficie di circa mq. 13.
3. Piano ammezzato, posto alla quota del pianerottolo intermedio della scala, destinato a ripostiglio/deposito, di superficie utile netta pari a circa mq. 11 ed altezza interna m. 2,55.

Costituiscono pertinenze del lotto:

- a. Vano scala, dal piano terra fino al piano primo, con copertura non accessibile;
- b. Corte antistante al piano terra, posta sul lato anteriore (lato strada) per una superficie di circa mq. 45;
- c. Locale terraneo, posto al piano terra, composto da n.3 ambienti e superficie di pertinenza, di superficie utile netta pari a circa mq. 31.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di causa e relative aree di pertinenza, risulta confinare:

- a nord-est con la Via Nuova San Marzano (SP 5), dalla quale è accessibile tramite cancello sull'area di pertinenza antistante;
- su tutti gli altri lati confina: sul lato Sud – Est con giardino di pertinenza di altro fabbricato (part.lla 137), sul lato Sud – Ovest con immobile in altra ditta (part. 299), allo stato comunicante con i beni oggetto di pignoramento, sul lato Nord - Ovest con altro immobile (part.lla 447).

Circa la provenienza si dà atto che i cespiti in oggetto sono pervenuti alla parte debitrice per testamento notaio Bruno F***** pubblicato il 07/07/20013 e registrato a Pagani il 15/07/2003, e dichiarazione di successione n. 67 volume 23 del 18/09/2003,

trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 15/3/2005 ai nn. 13211 (Registro Generale) e 9432 (Registro Particolare). Mentre relativamente alla situazione urbanistica si dà atto che tali beni sono stati realizzati prima del 67' e che sono presenti alcune variazioni prive di autorizzazione come nello specifico il mutamento della destinazione d'uso della porzione residenziale a piano terra e la suddivisione degli spazi interni relativi al locale terraneo, abusi considerati dal ctu nominato sanabili e per i quali sono stati previsti i costi necessari che l'eventuale aggiudicatario dovrà accollarsi. Inoltre, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Relativamente allo stato di possesso i beni sono occupati dal debitore esecutato.

Mentre relativamente all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, si dà che l'immobile risulta appartenere alla classe "G".

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) della quale **l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.**

Il professionista delegato dà atto che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura e che 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 i 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.

In merito alla rispondenza delle planimetrie catastali rispetto all'attuale stato dei luoghi, si rileva che, così come risulta dalla perizia di stima, vi è corrispondenza relativamente al sub.2 mentre circa il sub. 10 il ctu nominato ha rilevato delle difformità ritenute sanabili e per le quali sono stati calcolati i costi e le spese necessarie per la regolarizzazione. Quanto alla conformità soggettiva si dà atto che gli intestatari degli immobili risultanti dal registro immobiliare corrisponde con l'intestatario catastale.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'avvocato Anna Cinque sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr. 57 ove si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., a far data dal giorno di pubblicazione dell'avviso di vendita tutti i giorni dalle ore 17,00 alle ore 19,00, escluso i giorni di sabato e domenica ed i giorni festivi, **nel termine ultimo dalle ore 17,00 alle ore 19,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento della gara ed apertura delle buste ossia il giorno 13/01/2026.**

All'esterno delle buste chiuse contenenti l'offerta di acquisto saranno annotati, a cura del professionista ricevente o da un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), la data della vendita. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta chiusa che il sottoscritto professionista ricevente, o suo delegato *ad hoc*, sigillerà idoneamente al momento del deposito. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

c) che 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 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 c.p.c.) e che la dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, in regola con il bollo, e con autorizzazione al trattamento dei dati personali a norma del d.lgs. n.196 del 30/06/2003, deve contenere pena l'inefficacia:

1) le generalità dell'offerente (il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con le relative generalità; in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del 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). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso. In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia

l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura **con l'indicazione del lotto**;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore *ex art.* 568 c.p.c., ovvero **al prezzo base d'asta, e comunque non inferiore di 1/4 dello stesso**, previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Se l'offerta è inferiore rispetto al 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 d'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

4) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori **ai 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, con un aumento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** quali spese di trasferimento ed altri oneri, **salvo conguaglio**, con assegno circolare all'ordine del professionista delegato distinto da quello del saldo prezzo;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

6) a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile intestato al **"PROF. DELEG. AVV. ANNA CINQUE ES.IMM. 103/17"** per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, che sarà incamerato, quale cauzione, in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di offerta di acquisto *ex articolo* 561 c.p.c l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Non sono ritenute valide cauzioni prestate mediante bonifico o deposito su c/c bancari o postali. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta chiusa che il professionista delegato, o il suo delegato *ad hoc*, sigillerà al momento del deposito;

7) oltre alla cauzione rappresentata dall'assegno circolare non trasferibile di cui sopra, all'offerta dovranno altresì essere allegati:

- fotocopie del documento di identità dell'offerente;
- certificato camerale nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica;
- se necessaria, documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (es. procura speciale);

8) l'offerta dovrà essere presentata nel termine ultimo tra le ore 17,00 e le ore 19,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento della gara e dell'apertura delle buste;

d) che le spese del trasferimento cadono a carico, e in ogni caso, dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e gli oneri occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario qualora l'aggiudicatario ne faccia espressa e formale richiesta; in mancanza, il custode s'intende esonerato;

e) che la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli articoli 571 e 572 del codice di procedura civile;

f) le buste saranno aperte dal sottoscritto professionista delegato alle **ore 18,00 del 14/01/2026** presso il proprio studio legale sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Stabia nr. 57. Saranno ammessi solamente i soggetti che si dichiarano offerenti per i beni cui si riferiscono le offerte in esame; 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.;

g) in caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, 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. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo pari ad euro 1.000,00 (mille/00) per il lotto oggetto di vendita. L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento non sarà valutato per la comparazione delle offerte.

Si informa inoltre che ai 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, società assicuratrici o intermediari finanziari di primaria rilevanza ed affidabilità disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, **con espressa esclusione degli intermediari finanziari di cui allo stesso art. 173 *quinquies* disp att. cpc.** La fideiussione, che dovrà essere sottoscritta con autentica notarile dell'emittente, 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'articolo 571. 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.

Inoltre, si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Si comunica che incombono sull'aggiudicatario, oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) i costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg 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 delegato presso il suo studio.

La sottoscritta professionista delegata, avvisa altresì, che il custode giudiziario è la scrivente stessa con studio in sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Stabia n.57 telefono/fax 0818797378 e che tutte le attività le quali, a norma dell'articolo 576 e seguenti del codice di procedura civile avrebbero dovuto essere compiute in cancelleria o davanti al giudice di esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Avvocato Anna Cinque con studio in sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Stabia n.57 telefono/fax 0818797378, pec anna.cinque@ordineavvocatita.it.

Per informazioni telefonare dal lunedì al venerdì dalle ore 18:00 alle ore 19,30.

Le richieste per la visione dei beni immobili da parte dei soggetti interessati andranno inoltrate per il tramite del p.v.p. (portale delle vendite pubbliche) entro e non oltre il termine di 15 giorni antecedenti la data fissata per la vendita; le richieste inoltrate dopo il termine indicato non saranno evase.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n.115/02 <https://pst.giustizia.it> nonché sarà comunicato, nei termini di legge, alle parti (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 c.p.c. Inoltre, sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e sue integrazioni, agli allegati fotografici e planimetrici ed all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionata, 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 dell'incanto non intercorreranno meno di quarantacinque giorni.

Sant'Antonio Abate, lì 07/10/2025

Il professionista delegato
avv. Anna Cinque

