



**TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva n. 196/2007 R.G. Esec.**

L'avv. Angelo Franzese, con studio in Nocera Inferiore (Sa), alla Publio Sizio, n. 8, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., vista l'ordinanza di delega del 12/11/2015 del G.E. resa nella procedura esecutiva n. 196/2007, vista l'ordinanza di sostituzione del professionista delegato e nomina del sottoscritto, nonché vista la successiva autorizzazione del G.E. dott.ssa Maria Troisi a procedere ad un nuovo tentativo di vendita con riduzione del 10% dell'ultimo prezzo base d'asta, esperita dalla procedura,

**AVVISA**

della vendita senza incanto della proprietà degli immobili pignorati di seguito descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- a) la **vendita senza incanto** avrà luogo nel **giorno 29 maggio 2026, alle ore 17:00**, presso il proprio studio in **NOCERA INFERIORE (Sa) alla via Publio Sizio, 8**, dove si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.;
- b) che il valore dei lotti posti in vendita, così come risultante dall'ultimo avviso di vendita ribassato come da ordinanza di delega è il seguente:

**LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà dell'appartamento al piano terra composto da un vano ed accessori (cucina e due ripostigli) sito a Sarno (SA) in via Rampe Terravecchia n. 3**

**Si accede all'appartamento mediante una porta di ingresso dal cortile. Di fronte all'ingresso è presente una rampa di scale che porta ad altro appartamento sito in primo piano. Attualmente l'immobile pignorato e quello al primo piano sono utilizzati come unico appartamento con unico accesso.**

**Sulla destra rispetto alla porta di accesso si accede all'immobile pignorato costituito da un vano soggiorno, vano cucina e ripostiglio.**

**DATICATASTALI: l'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Sarno come segue: foglio 20, particella 1188, sub 5, cat. A/4, vani 2,5, via Garibaldi, piano T, classe 2, R.C. Euro 121,37.**

**CONFORMITÀ CATASTALE. L'esperto riferisce che la planimetria dell'immobile depositata al Catasto in data 20.10.1989 coincide con lo stato di fatto, ad eccezione di piccole variazioni**

interne, relative alla eliminazione del tramezzo divisorio, tra cucina e vano soggiorno e di un bussola del ripostiglio.

**REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.** L'appartamento in questione non è stato oggetto di alcuna richiesta di permesso di costruire, né di condono edilizio e non risulta inoltrata alcuna domanda per il rilascio del certificato di agibilità, come risulta dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Sarno in data 9 marzo 2012 prot. 16313/2011. A nome del debitore esecutato è stata presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, prot. 10520 del 1/4/1986, per l'appartamento al piano primo. Nei grafici allegati alla suddetta domanda di condono edilizio è riportato anche l'appartamento a piano terra, oggetto di pignoramento, come esistente e non oggetto di sanatoria. Il fabbricato ricade in zona residenziale di completamento o di ristrutturazione del tipo "B2", in area gravata da vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.33/93 "Ente Parco del fiume Sarno", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di Sarno con prot.16313 del 27.9.2011. Rientrando l'immobile in zona residenziale "B2" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Sarno, si ritiene che ricorrano le ipotesi di sanabilità previste dall'art. 46 c. 5, TU 380/01 e art. 40 c. 6, l. 47/85, e pertanto possono attivarsi le procedure da essi previste.

Dagli accertamenti effettuati non sono risultate formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato. L'area su cui insiste l'appartamento risulta assoggettata al vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.33/93 'Ente Parco del fiume Sarno'. Il fabbricato non è interessato da vincoli archeologici, storici o paesaggistici ad eccezione del vincolo ambientale di cui alla legge regionale n. 33/93 'Ente Parco del fiume Sarno'.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Maurizio Colasante non si fa alcun riferimento alla presenza di un attestato di qualificazione energetica.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento è attualmente occupato dagli eredi dei debitori esecutati.

**PREZZO BASE: euro € 29.970,00 (euro ventinovemilanovecentosettanta,00)**

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 22.477,00 (euro ventiduemilaquattrocentosettantasette,00).

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- 1) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 18..04.2003 ai nn. 2562/14852 derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- 2) Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 15.02.2005 ai nn. 11774/100;
- 3) Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore n. 9849/58745 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Salerno in data 03.10.2007.

\*\*\*\*\*

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU depositata nella Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore, di cui l'offerente deve dichiarare di averne preso visione ed a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi beni.

Il professionista dà atto che gli immobili vengono posti in vendita al prezzo di cui alla relazione del CTU, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati e descritti dal tecnico nella sua relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti allo stesso; per cui, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 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 non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5 comma e 40, 6 comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.L. 30.09.2003, n. 269.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO.

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'avv. **Angelo Franzese**, professionista delegato, sito in Nocera Inferiore (Sa) alla **via Publio Sizio, 8**, ove si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti e i creditori eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. nel termine ultimo delle **ore 17.00 del giorno antecedente** a quello fissato per l'espletamento della gara e l'apertura delle buste ossia **nel termine ultimo delle ore 17.00 del di 28 maggio 2026**. All'esterno delle buste chiuse contenenti l'offerta di acquisto saranno annotati a cura del professionista o di un suo delegato 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. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta che il professionista – o un suo delegato – sigillerà idoneamente al momento del deposito. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventigiorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.

2. Ognuno ex art. 571, co. 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, 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 nei termini di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.).

3. La dichiarazione dell'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, in regola con il bollo e con autorizzazione al trattamento dei dati personali a norma del D.L. 30.06.2003, n. 196.

L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia:

- le generalità dell'offerente (il nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, e regime patrimoniale se coniugato con generalità dei coniugi) se persona fisica, o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante; se l'offerente è persona fisica dovrà specificare se è coniugato e, in tal caso il regime patrimoniale dei coniugi. In caso di regime di comunione legale dei coniugi, dovrà indicare le generalità complete del coniuge 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, 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 del medesimo articolo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di esser edotto circa le condizioni di fatto e diritto del bene immobile, essere corredata da valido documento di riconoscimento, il recapito telefonico e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'identificazione 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. Se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai suoi genitori o da chi ne fa le veci, con allegata 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 ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- L'indicazione del numero di ruolo generale esecuzioni (N.R.G.E.) della procedura.
- I dati identificativi del bene e l'indicazione del numero del lotto per il quale l'offerta è proposta.
- 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  $\frac{1}{4}$  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 di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- il termine in cui sarà effettuato il pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, non superiore ai centoventi giorni dall'aggiudicazione, con un aumento del 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.
- L'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore di un decimo del prezzo offerto.
- L'espressa richiesta di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria notarile e di essere a conoscenza delle condizioni di fatto e diritto degli immobili.

All'offerta dovranno essere allegati ed inseriti nella busta:

- un assegno circolare non trasferibile dell'importo non inferiore al decimo del prezzo offerto intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Es. n. n. 196/2007", a titolo di cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione, che sarà trattenuto quale cauzione in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini;

- copia di un valido documento di identità dell'offerente o del legale rappresentante ove si tratti di società;

- copia del tesserino di codice fiscale o tessera sanitaria;

- visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni; se trattasi di società o di imprese individuali;

- se necessaria, documentazione comprovante i poteri o la legittimazione.

4. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.

5. L'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito; se inferiore oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato avv. Angelo Franzese in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto.

6. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del professionista delegato 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.

7. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta che il professionista delegato sigillerà al momento del deposito.

8. 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 quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

9. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte e quindi alle **ore 17.00 del giorno 29 maggio 2026** presso lo studio del professionista delegato in Nocera Inferiore via Publio Sizio, n. 8, alla presenza degli offerenti, ove comparsi. 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, fatte salve le previsioni di cui agli artt. 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'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara è quella che indica il prezzo maggiore.

**10.** È consentita la prestazione della cauzione ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. Att. C.p.c. anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici, con espressa esclusione degli intermediari finanziari di cui allo stesso 173 quinquies disp. Att. c.p.c. La fideiussione, che dovrà essere sottoscritta con autentica notarile dell'emittente, deve essere rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o 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. 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 delle spese di trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, è di **centoventi giorni**.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per concessione di mutui agli aggiudicatari.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alla 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.

Il professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, 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

conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. sono compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono eseguite dal medesimo presso il proprio studio in Nocera Inferiore (Sa) alla Publio Sizio, 8.

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>. e comunicato nei termini di legge alle parti. Inoltre, del presente avviso sarà fatta pubblicità, dal sottoscritto professionista delegato, mediante pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente alla perizia di stima e allegati; verrà inoltre pubblicato sul quotidiano il Mattino, ed. Salerno, per una sola volta ed in formato ridotto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (081.18086892 - 3926780568- ore 18,00/ 20,00 dal lunedì al venerdì) nonché ai seguenti recapiti (email [franzeseangelo@gmail.com](mailto:franzeseangelo@gmail.com) - pec [a.franzese@avvocatinocera-pec.it](mailto:a.franzese@avvocatinocera-pec.it)).

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, Avv. Angelo Franzese, cui rivolgersi per visionare il bene, ai recapiti innanzi riportati.

Nocera Inferiore, li 30.03.2026

Il professionista delegato  
*Avv. Angelo Franzese*

