

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIOREAVVISO DI VENDITA IMMOBILIAREProcedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 203/2013

L'avv. Germaine Popolo, delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Bobbio del 26/02/2019, nel procedimento espropriativo immobiliare R.G.E. n. 203/2013 del Tribunale di Nocera Inferiore

AVVISA

che nel suo studio sito in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n.182, come risultante dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Torre Annunziata

il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 16.00

procederà alla **vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti, in caso di più offerte) ai sensi e per gli effetti degli art. 570 e segg. c.p.c., così come novellati dalla legge 132/2015 e di conversione del D.L. 83/2015, dei seguenti lotti, siti nel Comune di Sarno (Sa) alla via Fabricatore, 33:

<u>LOTTO N. 1 (UNO)</u>	
Prezzo base	€ 68.530,80 (prezzo ulteriormente ribassato del 10%)
Offerta minima efficace per il singolo lotto	€ 51.398,10 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara del lotto n. 1	€ 2.000,00
Cauzione	pari al 10% del prezzo offerto

<u>LOTTO N. 2 (DUE)</u>	
--------------------------------	--

Prezzo base	€ 56.528,19 (prezzo ulteriormente ribassato del 10%)
Offerta minima efficace per il singolo lotto	€ 42.396,14 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara del lotto n. 2	€ 1.500,00
Cauzione	pari al 10% del prezzo offerto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(COME DA C.T.U. E RELATIVI ALLEGATI)

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili di cui al Lotto 1 (Uno) ed al Lotto 2 (Due) è di antica costruzione, ubicato nel Comune di Sarno alla via Fabricatore, 33 e si compone di n. tre piani fuori terra (piano terra più due in elevazione) collegati mediante rampa scale senza ascensore. Esso versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Non esiste un condominio e pertanto non vi sono oneri condominiali.

I due immobili oggetto del presente avviso di vendita sono posti al secondo piano del fabbricato di cui sopra e si presentano così composti:

LOTTO 1 (UNO): Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Sarno (Sa) alla via Fabricatore, 33, riportato nel NCEU di Sarno (Sa) al fol. 20, p.lla n. 1604, sub 5 graffato con la p.lla n. 1606, sub 6, cat. A/2 piano 2 di vani 5,5.

Esso consta di cinque vani così divisi: salone, cucina, n. 2 camere (di cui una con balcone), bagno, ripostiglio e disimpegno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia esterna. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione; è luminoso e soleggiato.

La superficie complessiva coperta è pari a mq. 86,98.

LOTTO 2 (DUE): Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Sarno (Sa) alla via Fabricatore, 33, riportato nel NCEU di Sarno (Sa) al fol. 20, p.lla n. 1606, sub 8, cat. A/4 piano 2 di vani 3,5.

Esso consta di tre vani così divisi: saloncino, cucina e numero 2 camere di cui una con veranda, bagno, ripostiglio e disimpegno. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco, le bussole interne e la porta di ingresso sono in legno. L'immobile è munito di predisposizione del riscaldamento autonomo senza caldaia. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è luminoso.

La superficie complessiva coperta è pari a mq. 70,93.

Si precisa che dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato dall'esperto stimatore è emersa una diversa distribuzione interna tra i due immobili di cui al presente avviso di vendita. Più precisamente un vano che catastalmente appartiene all'immobile individuato come sub 5, di fatto fa parte dell'immobile adiacente, identificato con il sub 8 dato in locazione, ma di fatto ripristinabile in maniera semplice, avendo ancora la porta di passaggio, mediante rispettiva apertura e chiusura dei varchi precedenti, senza modifica dell'impianto planimetrico.

STATO OCCUPAZIONALE

Il Lotto 1 (UNO) risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il Lotto 2 (DUE) risulta concesso in locazione con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pagani in data 17/02/2010, con durata di cinque anni – dal 01/03/2010 al 28/02/2015 - più ulteriori cinque anni per effetto del tacito rinnovo, fino al 28/02/2020.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura, ma ha una durata prossima alla scadenza.

PROVENIENZA

Gli immobili sopradescritti risultano essere di proprietà esclusiva, quali beni personali, del debitore esecutato, in virtù dei seguenti atti.

A) Quanto al diritto di nuda proprietà, in virtù di successione testamentaria in morte della genitrice, giusta denuncia n. 76 del volume 506 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10/02/1978 ai nn. 3732/3348;

Quanto al diritto di usufrutto, in virtù di ricongiungimento di esso alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuario genitore.

B) Ai genitori è pervenuto tramite atto di compravendita rep. 5712, raccolta n. 2, a rogito del notaio Alberto Fringenti dell'11/01/1948, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 13/01/1948 ai nn. 653/631, nonché ai nn. 654/632, ove la defunta genitrice acquistava il diritto di nuda proprietà degli immobili, ed il defunto genitore acquistava il diritto di usufrutto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto della procedura, l'esperto riferisce nella sua relazione cui si fa rinvio, che, in base le verifiche effettuate, l'immobile risulta conforme sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Per quanto concerne l'agibilità, non risultano presenti agli atti né richieste né certificati di agibilità.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1. L'offerta di acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa, senza alcuna annotazione, presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n.182 **entro le ore 18.00 del giorno precedente la vendita**, previo appuntamento, nei giorni di lunedì, martedì e giovedì di ogni settimana dalle ore 16:00 alle ore 18:00. Eventuali offerte presentate oltre il termine indicato saranno considerate inefficaci. All'esterno della busta, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato, la data e l'ora del deposito, il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) previa identificazione, il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte.

2. L'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

3. L'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica, ovvero da procuratore munito di procura speciale, ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. Ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati.

4. L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, redatta su foglio in carta da bollo (marca da bollo di euro 16,00 (sedici/00), dovrà contenere:

a) Le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi (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 di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre la dichiarazione di entrambi i coniugi, acquirente e non, ex art. 179 c.c.), recapito telefonico;

- Se l'offerente è un minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, devono essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita iva, il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta devono essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie (certificato del registro delle imprese in corso di validità; procura speciale o delibera autorizzativa, comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta);

- In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando procura notarile di data anteriore a quella in cui è stata depositata l'offerta, presso lo studio del professionista delegato; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- In caso di offerta a mezzo procuratore, la stessa può essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di idonea procura notarile. L'originale dell'atto di procura deve essere allegato all'offerta di acquisto ed inserito in busta;

b) Il numero della procedura espropriativa;

c) I dati identificativi catastali degli immobili e **l'esatta identificazione del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;**

d) Il prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (da intendersi come termine massimo, l'offerente, infatti, può indicare un termine più breve, e tale circostanza può essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

f) L'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare, e

l'indicazione del soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

5. La busta dovrà contenere, a pena di nullità, oltre la domanda in bollo come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di comunione di beni, le fotocopie di detti documenti riguardanti il coniuge), nonché l'assegno a titolo di cauzione.

6. L'assegno, a titolo di cauzione, circolare non trasferibile, dovrà essere intestato a **“Procedura esecutiva R.G.E. 203/2013”** e vincolato all'ordine del GE, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

7. Si avverte che in caso di mancata allegazione dei predetti documenti e cauzione e loro inserimento nella busta chiusa ovvero in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace.

8. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a cura del professionista delegato presso il suo Studio in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182 **il giorno 20 gennaio**

2026 ore 16:00, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.

9. All'uopo si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572, comma 1, c.p.c..

10. In caso di presentazione di unica offerta valida:

a. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita per ciascun lotto, la stessa senz'altro sarà accolta e si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

b. Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita per ciascun lotto e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il Professionista Delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

11. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta mediante **rilanci** verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo pari ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per entrambi i Lotti (uno e due), € 2.000,00 (duemila/00) per il solo Lotto 1 (UNO), e pari ad € 1.500,00 (millecinquecento/00) per il solo Lotto 2 (DUE).

- a. Nell'ipotesi di adesione alla gara degli offerenti, ciascuno dei beni ovvero entrambi verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo raggiunto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e siano presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b. Nell'ipotesi di mancata adesione alla gara offerenti, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., i beni verranno definitivamente aggiudicati al migliore offerente (tenendosi conto ai fini dell'individuazione della migliore offerta dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del saldo, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ex art. 573 co. 3 c.p.c.) oppure in caso di più offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Quindi non si provvederà all'aggiudicazione, bensì all'assegnazione in favore del creditore istante (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui:

- L'unica offerta valida presentata sia stata di importo inferiore al valore minimo d'asta;
- In presenza di più offerte e in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore minimo d'asta;

- In presenza di più offerte ed in caso di gara tra gli offerenti il miglior prezzo offerto sia comunque inferiore al prezzo minimo d'asta indicato nell'avviso di vendita.

12. L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

13. Quanto al saldo del prezzo, essendo gli immobili pignorati gravati da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario (banca mutuante) o al documentato cessionario del credito, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, **nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), senza alcuna sospensione feriale, consegnando al Professionista Delegato l'originale della quietanza emesso dalla banca. Se il prezzo di aggiudicazione è superiore al credito vantato dal creditore fondiario, dovrà provvedere, nel **medesimo termine**, al versamento della eccedenza al Professionista Delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale Nocera Inferiore Proc.**

Esec. R.G.E. 203/2013".

14. In tutti i casi, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico, **la cui entità viene provvisoriamente indicata in misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento se necessario,**

il tutto secondo quanto determinato dal sottoscritto Delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale Nocera Inferiore Proc. Esec. R.G.E. 203/2013"**.

15. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ex art. 587 c.p.c., la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

16. Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato), resteranno a carico dell'aggiudicatario. È facoltà dell'aggiudicatario dispensare il Professionista Delegato da tale adempimento, previo deposito di apposita istanza, da consegnare inderogabilmente entro il termine per il deposito del prezzo residuo. In caso di mancata presentazione dell'istanza di esonero nel termine predetto, il Professionista procederà direttamente agli adempimenti attribuendo le relative spese all'aggiudicatario.

17. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione dell'immobile, emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il custode e/o portare a termine detta attività (art. 560, quarto comma, c.p.c.).

18. L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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 di prezzo.

19. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale richiesta scritta in bollo, da depositare,

inderogabilmente, presso lo studio del Professionista Delegato, entro il termine per il versamento del prezzo.

20. L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di un contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

21. L'aggiudicatario, inoltre, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

22. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

23. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

24. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

- Il presente avviso verrà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato:
 - Per affissione, per tre giorni consecutivi, all'Albo del Tribunale di Nocera Inferiore, in attesa dell'operatività dell'apposito portale del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1 c.p.c.;
 - Per intero, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalenocerainferiore.it, unitamente all'ordinanza di vendita e di delega, alla relazione di stima con i relativi allegati, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Inoltre del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

- A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività relative alla vendita saranno espletate nello studio della Professionista Delegata in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182.
- Il Custode Giudiziario è la sottoscritta a cui è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico al numero tel./fax 0818621083, ovvero a mezzo pec germaine.popolo@forotorre.it.