

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 221/12

G.E.: Dr.ssa Maria Troisi
Custode Giudiziario: Avv. Antonella Santamaria
Professionista delegato alla vendita: Avv. Antonella Santamaria
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato **Avv. Antonella Santamaria**, con studio in Salerno alla via Giacinto Carucci n. 1/5, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 17/07/18 e successive proroghe dell'8/01/20, 10/12/2020, 07/12/2021, 06/12/2022, 19/04/2024, 18/08/2025; vista l'ordinanza del 18/08/2025; ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 dicembre 2025 alle ore 17,00**, avanti a sé e presso il proprio studio in Salerno alla via Giacinto Carucci n. 1/5, procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. degli immobili di seguito descritti; precisa che nell'eventualità di presentazione di più di un'offerta, farà luogo ai sensi dell'art. 573 c.p.c. a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNO

piena ed esclusiva proprietà su appartamento ubicato in Pagani (SA) alla via Corallo, 137, piano 1, composto da due unità immobiliari divise solo di fatto (ma non catastalmente e neanche con opportuno permesso urbanistico). Quella esposta a Nord è costituita da ingresso-cucina, un salone, una camera da letto, un disimpegno, due servizi e una piccola balconata. Quella esposta a Sud è costituita da tre camere da letto, due servizi, un corridoio- disimpegno e una balconata. Il totale interno è esteso su 157 mq di superficie utile (e superficie commerciale pari a 196 mq). La consistenza complessiva confina a nord: sub 1 stessa particella (bene non censito), ad EST: in parte P.lla 1458 (proprietà terzi) in parte rampa di scale e area Sub 1 stessa particella (bene non censito), a SUD: vialetto sub 1 stessa particella (bene non censito), ad Ovest: vialetto sub 1 stessa particella (bene non censito).

Dati catastali: l'appartamento è riportato in **NCEU del Comune di Pagani, al foglio 6, p.lla 201, sub. 3, cat A/2, cl.2, rend. € 503,55**. Il CTU riferisce che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; che non risulta permesso a costruire, poiché la costruzione sarebbe stata realizzata in data antecedente all'1/09/67 e che le difformità rilevate risulterebbero sanabili.

PREZZO BASE: € 78.000,00 (settantottomila/00) per il **lotto uno**.

OFFERTA MINIMA: € 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00).

Ogni altra informazione può essere desunta dalla relazione del CTU Ing. Alessandro Sebastianelli sopra richiamata, che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e di cui gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dal C.T.U., con tutte le pertinenze,

accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive 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 dall'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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, Avv. Antonella Santamaria, con studio in Salerno, alla Via Giacinto Carucci n. 1/5, tel. 089/228039, cui rivolgersi per visionare il bene.

Modalità per la presentazione delle offerte per la vendita **SENZA INCANTO**

Ognuno, 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 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., 1° c.*).

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato Avv. Antonella Santamaria, in Salerno (SA) alla via Giacinto Carucci n. 1/5, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, **in busta chiusa**, all'esterno della quale viene annotato a cura del sottoscritto professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Essa deve contenere:

1) il nome ed il cognome dell'offerente se persona fisica o la ragione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante come per la persona fisica, 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 c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*)-, recapito telefonico, copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (*ad 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 un

minorenne o un incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta in copia conforme;

- 2) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 3) i dati identificativi del bene o del lotto per cui l'offerta è formulata;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di 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 avere preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (*da inserire in busta chiusa*) un **assegno circolare, non trasferibile, intestato al Professionista Delegato "Avv. Antonella Santamaria RGE 221/12 Trib. N.I.", di importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione e 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 o 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 dal professionista delegato nel giorno e nel luogo fissati 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 c.p.c., 2° e 3° 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 c.p.c., 2° e 4° c..

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; 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..

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni non soggetto a sospensione feriale da quando l'aggiudicazione sarà diventata definitiva, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Salerno alla via G. Carucci 1/5, a mezzo assegni circolari non trasferibili, intestati al Professionista Delegato **"Avv. Antonella Santamaria RGE 221/12 Trib. N.I."**; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 c. 4° D.Lgs. 1/09/93 n. 385) nel termine di cui ai punti precedenti, da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (*previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva*), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

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 sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le attività che a norma dell'art. 576 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Salerno, alla via Giacinto Carucci n. 1/5, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì, dalle ore 17,00 alle ore 20,00, previo avviso telefonico (089/238039).

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 cpc, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche", a cura della società "Aste Giudiziarie InLinea Spa", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine sarà pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima del CTU e dell'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate.

Salerno, 19 settembre 2025

Avv. Antonella Santamaria