

STUDIO LEGALE
AVV. MARILENA MARRAZZO
VIA CORALLO P.CO EDIL CORALLO N. 47 – 84016 PAGANI (SA)
FAX 081.3446674 – CELL. 333.3916146;
PEC: m.marrazzo@avvocatinocera-pec.it
e.mail: avv.marilenamarrazzo@libero.it

Tribunale di Nocera Inferiore
Avviso di vendita delegata al professionista
Procedura nr. 229/2017 R.G.E.

Promossa da:
VULCAN SPV S.R.L.

contro
omissis

Il Professionista delegato avv. Marilena Marrazzo, con studio in Pagani alla via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, delegato ex art. 591 bis codice di procedura civile con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Luigi Bobbio del 03/06/2021 per la procedura esecutiva sopra indicata, nonché con provvedimento del G.E. Dott. Luigi Bobbio del 06/12/2022, Ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Troisi del 22/03/2024 e giusta Ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Troisi del 26/11/2025.

Rilevato che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Luigi Bobbio, con il suddetto provvedimento ha stabilito, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal citato D.L. 83/15, la vendita senza incanto del compendio pignorato, non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene /dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **05 Febbraio 2026, alle ore 11,00** presso il suo studio in Pagani, alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, egli procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, e quindi all' esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà

Locale commerciale al piano sottostrada di un fabbricato residenziale multipiano sito in Siano alla Via Zambrano n. 145 (ex n. 120).

Censito in N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di Siano al foglio 5 – particella 222 – subalterno 34 – categoria C/1, classe 7, consistenza 147 m², superficie catastale totale 166 m², Rendita € 1.799,28, piano S1.

Confini: a nord con aree scoperte di altra u.i. (mappale 567); ad est con corsie di accesso e con altri box – auto al piano seminterrato; a sud con corsia di accesso al lotto; a ovest con terrapieno e con Via Zambrano.

L'esperto riferisce che la superficie commerciale risulta essere 195,00 m².

Locale commerciale di forma irregolare, di superficie netta complessiva pari a 171,50 m² e altezza interna variabile compresa tra 3,00 e 3,16 ml. Riceve l'accesso dal varco a nord-est, prospiciente alla rampa (pedonale e carrabile) collegata alla corsia di manovra condominiale posta a nord del lotto.

Suddiviso in due zone da un serramento in alluminio e vetro: la porzione antistante era destinata alla vendita; quella retrostante era destinata a laboratorio. Completano la distribuzione interna: a est, un ufficio con annesso locale WC; a sud-est, due locali di servizio riservati agli addetti, e separati dal predetto ufficio attraverso vano di disimpegno, destinato a spogliatoio.

Detenzione del bene: risulta libero.

L'esperto riferisce, come risulta dalla perizia di stima, che l'immobile dal punto di vista catastale è classificato come C/1 ed è usato come negozio ma ha, per ubicazione e per tipologia, ma soprattutto per effetto del titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Siano (C.E. 8/2003 con la quale fu autorizzato il cambio di destinazione d'uso da box-garage a locale artigianale) una diversa destinazione d'uso: laboratorio artigianale (categoria catastale C/3) anziché locale commerciale (categoria catastale C/1).

Regolarità edilizia ed urbanistica:

Con concessione edilizia n. 131 del 20 ottobre 1980 e con successiva variante n. 18 del 21 aprile 1982, fu autorizzata la costruzione dell'intero fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato.

L'esperto riferisce che, con concessione edilizia n. 8 del 27.02.2003, fu autorizzato il cambio della destinazione d'uso con opere interne, dell'immobile sottoposto ad esecuzione: da box garage a locale per attività artigianale.

Rispetto all'effettivo stato dei luoghi l'esperto riferisce che ha accertato che nei grafici allegati a detto ultimo titolo abilitativo (C.E. n. 8/2003) il locale è stato rappresentato con una sagoma differente e con una diversa distribuzione interna.

Nel progetto allegato alla C.E. 8/2003 la sagoma del locale ha una forma assimilabile a due rettangoli sovrapposti e le dimensioni interne sono maggiori rispetto a quelle reali: l'altezza interna (incrementata mediante la traslazione del piano di calpestio fino all'estradosso delle fondazioni) è 3,46 m anziché 3,16 m; la superficie utile netta (indicata nell'acclusa relazione tecnica) è 183 m² anziché 171,50 m².

Internamente, l'ufficio, le celle frigo ed i locali di servizio, hanno altre dimensioni e sono collocati diversamente. Per effetto del predetto sbancamento, l'ingresso al locale avviene tramite una larga scala di quattro gradini. Le finestre, inoltre, differiscono, per numero, dimensione e posizione, rispetto a quelle effettivamente presenti. Per la regolarizzazione edilizia /urbanistica delle difformità riscontrate nel locale occorrerà presentare allo Sportello per l'Edilizia del Comune di Siano, accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/2001 (SCIA in sanatoria).

L'unità immobiliare non è munita dell'attestato di presentazione energetica (APE).

Il prezzo base, ridotto di un ulteriore 10% rispetto all'ultimo prezzo base, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Troisi col Provvedimento del 26.11.2025, è stabilito in **euro 38.975,98 (euro trentottomilanovecentosettantacinque/98)**, oltre Iva se dovuta, per il **lotto unico**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad **euro 29.231,98 (euro ventinovemiladuecentotrentuno/98)** per il **lotto unico**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa è senz'altro accolta;

se l'offerta è inferiore rispetto a tale 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.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU arch.

Giulio Napoletano che sarà pubblicizzata sul sito www.astegiudiziarie.it

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto arch. Giulio Napoletano nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione 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 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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita SENZA INCANTO

Ognuno, 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 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 13,00 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa**, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto o da un suo incaricato ad hoc, 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, a pena di inefficacia:

- 1) Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e la data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente – 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, 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)*, 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 esecutiva;
- 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.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile 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 a Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 229/2017 Tribunale di Nocera Inferiore avv. Marilena Marrazzo per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

L'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, che il professionista delegato – o un suo delegato *ad hoc* – sigillerà idoneamente al momento del deposito.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese occorrenti per la liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

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 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 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'aggiudicatario dovrà versare 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, nel termine di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione (**si rammenta che qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione**) sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato avv. Marilena Marrazzo; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispone la minuta del decreto di trasferimento e la trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende 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, comma 4, del D. Lgs n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di cui ai punti precedenti, da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (*previo precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%*), 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.

In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del Giudice delegante.

Il professionista delegato provvederà 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.

Si avvisa che le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico 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.

Il Custode Giudiziario risulta essere l'avv. Marilena Marrazzo con studio professionale in Pagani alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, tel. e fax 081/3446674, mobile 333.3916146; email: avv.marilenamarrazzo@libero.it

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 c.p.c. e segg. del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato avv. Marilena Marrazzo con studio professionale in Pagani alla Via Corallo P.co Edil Corallo n. 47, tel. e fax 081/3446674, mobile 333.3916146, email: avv.marilenamarrazzo@libero.it
-pec: m.marrazzo@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari,

almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nello stesso termine sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate, e 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 45 giorni.

Pagani, lì 04/12/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marilena Marrazzo

Marilena Marrazzo