

Avv. ANTONELLA SANTAMARIA  
Via G. Carucci n.1/5- 84124 • Salerno  
☎ 089.228039  
pec:avvantonellasantamaria@pec.ordineforense.salerno.it  
e-mail: antonellasantama@yahoo.it

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

**G.E.: Dr. Pasquale Velleca**  
**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; vista l'ordinanza del 18/12/2025, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **16 aprile 2026 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: € 70.200,00** (settantamiladuecento/00) per il **lotto uno**.

**OFFERTA MINIMA: € 52.650,00** (cinquantaduemilaseicentocinquanta/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](http://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.

**Avv. ANTONELLA SANTAMARIA**  
**Via G. Carucci n.1/5- 84124 • Salerno**  
**☎ 089.228039**  
**pec:avvantonnellasantamaria@pec.ordineforense.salerno.it**  
**e-mail: antonnellasantama@yahoo.it**

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

Avv. ANTONELLA SANTAMARIA  
Via G. Carucci n.1/5- 84124 • Salerno  
☎ 089.228039  
pec:avvantonellasantamaria@pec.ordineforense.salerno.it  
e-mail: antonellasantama@yahoo.it

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

**Avv. ANTONELLA SANTAMARIA**  
**Via G. Carucci n.1/5- 84124 • Salerno**  
**☎ 089.228039**  
**pec:avvantonnellasantamaria@pec.ordineforense.salerno.it**  
**e-mail: antonnellasantama@yahoo.it**

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.astegiuriziarie.it](http://www.astegiuriziarie.it) unitamente alla perizia di stima del CTU e dell'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate.

Salerno, 20 gennaio 2026

Avv. Antonella Santamaria