

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 121/2021

promossa da

G*****

contro

R***** B***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il professionista delegato, Avv. Francesco Mandara con studio in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr. 57,

- vista l'ordinanza resa dal G.E. Dott. Luigi Bobbio in data 04/04/2023 con cui si provvedeva alla nomina quale delegato alle operazioni di vendita del surriferito professionista;
- tenuto conto del provvedimento reso dal G.E. in data 05/04/2023 con cui si disponeva la vendita del compendio pignorato con la modalità di cui all'art.591-*bis* c.p.c. senza modalità telematiche;
- considerato il provvedimento reso dal G.E. in data 14/04/2026 con cui si disponeva la prosecuzione delle attività di vendita;
- letto l'art.591-*bis* c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

Della vendita senza incanto del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto, e stabilisce le seguenti modalità:

a) Che la vendita avrà luogo **in data 24/09/2026 alle ore 18:00** presso lo studio dell'avvocato Francesco Mandara sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr. 57, ove si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.;

b) che il valore dei lotti posti in vendita, vista la relazione peritale depositata dal CTU nominato Arch. Paola Della Monica presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, è il seguente:

LOTTO NR.1: – Piena proprietà di negozio ubicato in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.51, PT, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 3, particella 1140, sub 2, cat. C/1, mq. 36, piano T.**

Il piano terra dell'immobile, è costituito da un negozio di mq. 22,10 ed un retrobottega di mq. 14,70, con un'altezza interna di ml. 3,40. Il bene risulta sprovvisto di vano bagno, ma gli attacchi idrici sono presenti, in quanto nel retrobottega, vi è una cucina.

La superficie netta commerciale del negozio da stimare risulta essere di mq. 36,80 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 40,50. L'immobile confina a Nord con Via L. Petrosino, a Sud e ad Ovest con lotto 2 e ad Est con particella 1141 di altrui proprietà.

Secondo quanto riportato nella perizia di stima a firma dell'Arch. Della Monica, non sussistono difformità tra le planimetrie catastali e stato reale dei luoghi, non vi sono abusi edilizi in essere ed il bene è stato edificato prima del 1967, in assenza di Concessione Edilizia. Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato. L'immobile è pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio;

Prezzo base: euro 46.000,00 (quarantaseimila/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: euro 34.500,00 (trentaquattromilaecinquecento/00).

LOTTO NR.2: – Piena proprietà di negozio-laboratori-sottotetto ubicati in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.53, PT, P1 e P2, nonché quota di 2/3 di proprietà di deposito (wc abusivo), il tutto identificato al N.C.E.U. del predetto Comune con i seguenti dati catastali:

- NEGOZIO (piena proprietà) censito al **Foglio 3, particella 1140, sub 4, cat. C/1, mq. 30, piano T;**
- LABORATORIO (piena proprietà) censito al **Foglio 3, particella 1140, sub 3, cat. C/3, mq. 164, piano T-1;**
- DEPOSITO (piena proprietà) (sottotetto) censito al **Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;**
- DEPOSITO (wc abusivo) (2/3 proprietà) censito al **Foglio 3, particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T.**

Nello specifico tale lotto risulta così suddiviso: al piano terra su Via Petrosino si affaccia un'attività commerciale di mq. 29,10. Dal negozio si passa attraverso la part.1140 sub 1, area del vano scala (comune e non censibile) e si accede ai depositi retrostanti di rispettivi mq. 83,80 e mq. 11,70. Annesso, esternamente vi è un vano wc abusivo di mq. 5,40. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al primo piano si sale attraverso il vano scala suddetto ove si trovano ulteriori n.3 laboratori (deposito merci) rispettivamente di mq. 39,80, mq. 11,90 e mq. 12,30 ed un balcone di mq. 9,10. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al sottotetto non abitabile e allo stato grezzo si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta una superficie di mq. 66,80 ed è sotteso da una copertura a due falde con altezza di colmo ml. 2,30 e altezza di gronda ml. 1,30. La superficie netta commerciale dei negozio/laboratori da stimare, comprensiva di vano balcone al 25%, risulta essere di mq. 124,50 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 136,70.

Tali immobili confinano: al piano terra a nord con Via L. Petrosino, ad ovest e a sud con area di pertinenza del fabbricato, ad est con lotto 1 e particella 1141 di altrui proprietà; al piano primo e al piano sottotetto a nord e ad est con lotto 3, a sud e ad ovest con area di pertinenza del fabbricato.

Secondo quanto riportato nella perizia di stima a firma dell'Arch. Della Monica non sussistono difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Il CTU precisa che si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.1140 sub 6 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai lotti 2 e 3. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € 400,00 cad.

Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica: la CTU dichiara che è stata rinvenuta Licenza per Esecuzione Lavori Edili, pratica n.31/3 del 15.06.1966, rilasciata per la costruzione di un deposito per prodotti agricoli in aderenza a fabbricato esistente e Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978, rilasciata per ampliamento fabbricato in primo piano ed ha riscontrato, rispetto a questi titoli edilizi, una sostanziale verosimiglianza.

La CTU dà atto che sul retro al piano terra, in aderenza al laboratorio 1, vi è un vano wc abusivo, per il quale si prevede abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi, quantificati in € 1.000,00. Al piano secondo, per assegnare ai lotti 2 e 3 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con chiusura di vano porta e si prevede una CILA con costo di € 200,00 cad (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

I beni risultano pervenuti al Sig. ***** in virtù di Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio;

Prezzo base: euro € 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: euro 115.500,00 (centoquindicimilaecinecento/00).

LOTTO NR.3: – Piena proprietà di appartamento-sottotetto ubicato in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.53, P1 e P2, identificati al N.C.E.U. del predetto Comune con i seguenti dati catastali:

- APPARTAMENTO censito al **Foglio 3, particella 1140, sub 5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1;**
- DEPOSITO (sottotetto) censito al **Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;**

Nello specifico tale lotto risulta così suddiviso: - al primo piano: atrio di mq. 2,70, camera 1 di mq. 21,90, camera 2 di mq. 19,40, camera 3 di mq. 19,20 e vano bagno di mq. 5,00. Il bene risulta servito da un balcone di mq. 16,20 e da un terrazzo in parte coperto di mq. 37,20. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40; - al piano sottotetto: si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta 3 porzioni rispettivamente di mq. 39,20, mq. 30,50 e mq. 30,20. La

superficie netta commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 101,45 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 110,25.

Gli immobili confinano: a Nord con Via L. Petrosino, ad Est con particella 1141 di altrui proprietà, a Sud con area di pertinenza del fabbricato e ad Ovest con lotto 2.

Secondo quanto riportato nella perizia di stima a firma dell'Arch. Della Monica non sussistono difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Il CTU precisa che si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.1140 sub 6 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai lotti 2 e 3. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € 400,00 cad.

Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica: la CTU dichiara che è stata rinvenuta Licenza per Esecuzione Lavori Edili, pratica n.31/3 del 15.06.1966, rilasciata per la costruzione di un deposito per prodotti agricoli in aderenza a fabbricato esistente e Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978, rilasciata per ampliamento fabbricato in primo piano. La CTU ha altresì riscontrato, rispetto a questi titoli edilizi, una sostanziale verosimiglianza. Al piano secondo, per assegnare ai lotti 2 e 3 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con chiusura di vano porta e si prevede una CILA con costo di € 200,00 cad (diritti di segreteria e compenso del tecnico). Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato. I beni risultano pervenuti al Sig. ***** in virtù di Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio;

Prezzo base: euro 80.600.00 (ottantamilaeseicento/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: euro 60.450,00 (sessantamilaquattrocentocinquanta/00).

Nello specifico, il compendio immobiliare staggito è ubicato nel Comune di Nocera Superiore alla Via L. Petrosino n.51/53/55, in zona prevalentemente destinata a civile abitazione, con poche attività produttive/commerciali sparse, nei pressi del tracciato ferroviario. Il PUC vigente definisce la zona su cui insiste il compendio "B2 - insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato" ed in "Ipotesi di tracciato dell'Antica Cinta Muraria di Nuceria". La zona resta ben collegata al tessuto urbano cittadino ed in prossimità di essa, vi sono servizi di vario tipo (scuole, farmacie, stazione dei Carabinieri ecc.). Il fabbricato in cui risultano ubicati i beni identificati con il lotto nr.1 è una struttura in muratura portante in tufo con solai in laterocemento, di n.2 piani fuori terra oltre il sottotetto. Lo stabile è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia del 15.06.1966 con successive Varianti. Esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive complessivamente, in quanto gli intonaci sono integri. La copertura, costituita da travatura lignea e manto di tegole, in alcuni punti avrebbe bisogno di opere di manutenzione ordinaria consistenti nella sostituzione di tegole rotte/allentate. La palazzina di cui è parte il negozio è stata costruita prima degli anni 60 del secolo scorso, come desumibile dal reperimento dei titoli edilizi.

Il lotto 1, al piano terra dell'immobile, è costituito da un negozio di mq. 22,10 ed un retrobottega di mq. 14,70, con un'altezza interna di ml. 3,40. Il bene risulta sprovvisto di vano bagno, ma gli attacchi idrici sono presenti, in quanto nel retrobottega, vi è una cucina. Il negozio versa in stato di abbandono da molti anni e nel passato era adibito a tabaccheria. Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa ed è attualmente staccato dalla rete di alimentazione, come anche l'impianto idrico. Si ribadisce la generale fatiscenza e stato di abbandono anche per quanto attiene i rinvenuti impianti.

Il negozio su Via Petrosino di cui al Lotto nr.2, così come il lotto 1, costituisce il nucleo originario della costruzione (probabilmente prima degli anni 60 del secolo scorso). Con successive Concessioni Edilizie (dal 1966 al 1978) sono stati di seguito edificati i laboratori (adoperati come depositi per l'attività commerciale) sia al piano terra che al primo piano. A coronamento della palazzina vi è un sottotetto con altezza al colmo di ml. 2,30, non abitabile. Come per il lotto 1, trattasi di struttura in muratura portante in tufo con solai in latero cemento. Al piano terra su Via Petrosino si affaccia un'attività commerciale, tipo consorzio agrario, detenuta dal figlio dell'esecutato in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva, di mq. 29,10. Dal negozio si passa attraverso la part.1140 sub 1, area del vano scala (bene comune non censibile) e si accede ai depositi retrostanti di rispettivi mq. 83,80 e mq. 11,70. Annesso, esternamente vi è un vano wc abusivo di mq. 5,40. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al primo piano si sale attraverso il vano scala (part. 1140 sub 1) ove si trovano ulteriori n.3 laboratori (deposito merci) rispettivamente

di mq. 39,80, mq. 11,90 e mq. 12,30 ed un balcone di mq. 9,10. In merito al balcone, occorre sottolineare che attualmente esso non è suddiviso tra i vani laboratorio e l'appartamento vicino, per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al piano sottotetto, inteso come vano tecnico di coronamento, si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta una superficie di mq. 66,80 ed è sotteso da una copertura a due falde con altezza di colmo ml. 2,30 e altezza di gronda ml. 1,30. Il negozio ed i laboratori risultano idonei alla funzione che rivestono, ovvero attività per la vendita di prodotti per l'agricoltura e l'allevamento. I vani al piano terra hanno finiture obsolete, ad esempio i pavimenti sono costituiti da marmettoni di cemento coevi alla costruzione del fabbricato e vi è un vano bagno esterno abusivo con ceramiche ed igienici di mediocre fattura. I vani al primo piano hanno subito una più recente ristrutturazione non terminata, in quanto mancano le porte ed è stato apposto un lavandino ed un soffione doccia in un angolo del laboratorio 3, con tubazioni a vista. I pavimenti sono in gres porcellanato di fattura commerciale. Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa su ambo i piani, mentre l'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti.

L'appartamento di cui al lotto nr.3 risulta in completo stato di abbandono, al quale si accede da vano scala comune (part. 1140 sub 1). Anche esso, come i precedenti lotti 1 e 2, è parte di palazzina in muratura portante in tufo e solai in latero cemento, con sottotetto che presenta diverse altezze, in quanto costituito da n.2 falde diverse. Si specifica che una porzione (sottotetto 4) risulta sfruttabile in quanto ha altezza al colmo di ml. 2,30 in corrispondenza del vano porta, mentre le restanti porzioni (sottotetti 2 e 3) possono definirsi meri vani tecnici, in quanto l'altezza in corrispondenza del vano porta è pari a ml. 1,30. Trattasi in ogni caso di superfici non abitabili. L'appartamento risulta costituito dai seguenti vani: atrio di mq. 2,70, camera 1 di mq. 21,90, camera 2 di mq. 19,40, camera 3 di mq. 19,20 e vano bagno di mq. 5,00. Il bene risulta servito da un balcone di mq. 16,20 e da un terrazzo in parte coperto di mq. 37,20. In merito al balcone, occorre sottolineare che attualmente esso non è suddiviso tra l'appartamento e i vani laboratorio vicini, per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al piano sottotetto, si sale attraverso il medesimo vano scala (part. 1140 sub 1). Presenta 3 porzioni rispettivamente di mq. 39,20, mq. 30,50 e mq. 30,20. Tutte le finiture dell'appartamento, ovvero porte, infissi, igienici e pavimentazioni risultano obsoleti e non funzionanti, esso è inoltre sprovvisto di vano cucina. Si evidenziano fenomeni infiltrativi e di condensa provenienti dalla copertura. Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa ed è attualmente staccato dalla rete di alimentazione, come anche l'impianto idrico. Si ribadisce la generale fatiscenza e stato di abbandono anche per quanto attiene i rinvenuti impianti.

Per quanto concerne la particella 1140, con Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio, il padre dell'esecutato donava ai propri figli le sue proprietà e all'esecutato toccava il mappale 180 e l'originario fabbricato che risulta attualmente distinto con la particella 1140, oggetto di pignoramento.

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima nonché nei chiarimenti depositati dal CTU presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) della quale **l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.**

Il professionista delegato dà atto che 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 e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle 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. Si fa presente che per quanto concerne i beni immobili identificati con la particella 3494

sussiste una trascrizione di un atto di costituzione di vincolo legale in favore del Ministero dei Beni culturali del 12/12/2003 (Registro Particolare 31533 Registro Generale 43074) e, pertanto, il compendio immobiliare relativo alla particella 3494 è stato inserito nelle zone vincolate della carta dei vincoli, i beni archeologici del PUC.

In merito alla conformità oggettiva tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si rileva che, così come risulta dalla perizia di stima, sussista la conformità così come evidenziato in perizia ad eccezione fatta delle difformità suindicate. Quanto alla conformità soggettiva si dà atto che gli intestatari risultanti dal registro immobiliare corrispondono con gli intestatari catastali. Relativamente allo stato di possesso si dà atto che i beni sono occupati e/o detenuti in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'avvocato Francesco Mandara sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr. 57 ove si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., a far data dal giorno di pubblicazione dell'avviso di vendita tutti i giorni dalle ore 17,00 alle ore 19,00, escluso i giorni di sabato e domenica ed i giorni festivi, **nel termine ultimo dalle ore 17,00 alle ore 19,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento della gara ed apertura delle buste ossia il giorno 23/09/2026.**

All'esterno delle buste chiuse contenenti l'offerta di acquisto saranno annotati, a cura del professionista ricevente o da un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), la data della vendita. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta chiusa che il sottoscritto professionista ricevente, o suo delegato *ad hoc*, sigillerà idoneamente al momento del deposito. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

c) che ciascun offerente, 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 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 c.p.c.) e che la dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, in regola con il bollo, e con autorizzazione al trattamento dei dati personali a norma del d.lgs. n.196 del 30/06/2003, deve contenere pena l'inefficacia:

1) le generalità dell'offerente (il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con le relative generalità; 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 del 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). Se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa 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 a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura **con l'indicazione del lotto;**

3) 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 ¼ 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 d'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

4) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori ai **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, con un aumento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per i lotti posti all'asta quali spese di trasferimento ed altri oneri, salvo conguaglio**, con assegno circolare all'ordine del professionista delegato distinto da quello del saldo prezzo;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

6) a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile intestato al **“PROF. DELEG. AVV. MANDARA ES.IMM. 121/21” per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, che sarà incamerato, quale cauzione, in caso di mancato versamento del saldo prezzo**. In caso di offerta di acquisto *ex* articolo 561 c.p.c l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Non sono ritenute valide cauzioni prestate mediante bonifico o deposito su c/c bancari o postali. Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta chiusa che il professionista delegato, o il suo delegato *ad hoc*, sigillerà al momento del deposito;

7) oltre alla cauzione rappresentata dall'assegno circolare non trasferibile di cui sopra, all'offerta dovranno altresì essere allegati:

-- fotocopie del documento di identità dell'offerente;

-- certificato camerale nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica;

-- se necessaria, documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (es. procura speciale);

8) l'offerta dovrà essere presentata nel termine ultimo tra le ore 17,00 e le ore 19,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento della gara e dell'apertura delle buste;

d) che 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 gli oneri occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario qualora l'aggiudicatario ne faccia espressa e formale richiesta. In mancanza, il custode giudiziario si riterrà esonerato da tale onere;

e) che la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli articoli 571 e 572 del codice di procedura civile;

f) le buste saranno aperte dal sottoscritto professionista delegato alle **ore 18,00 del 24/09/2026** presso il proprio studio legale sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Stabia nr. 57. 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, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

g) in caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4, c.p.c. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo pari ad euro 1.000,00 (millw/00) per ogni lotto oggetto di vendita. L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento non sarà valutato per la comparazione delle offerte.

Si informa inoltre che ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c. è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari di primaria rilevanza ed affidabilità disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, **con espressa esclusione degli intermediari finanziari di cui allo stesso art. 173 *quinquies* disp. att. cpc**. La fideiussione, che dovrà essere sottoscritta con autentica notarile dell'emittente, è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal 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'articolo 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 di ogni altra somma è di centoventi giorni.

Inoltre, si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Si comunica che incombono sull'aggiudicatario, oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), i costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su beni e gli oneri incombenti alla materiale liberazione dell'immobile aggiudicato qualora quest'ultimo ne faccia espressa e formale richiesta al custode giudiziario. In mancanza, il custode giudiziario si riterrà esonerato da tale onere.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto delegato presso il suo studio.

Il sottoscritto professionista delegato, avvisa altresì, che il custode giudiziario è il medesimo scrivente con studio in sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Stabia n.57 telefono/fax 0818797378 e che tutte le attività le quali, a norma dell'articolo 576 e seguenti del codice di procedura civile avrebbero dovuto essere compiute in cancelleria o davanti al giudice di esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Avvocato Francesco Mandara con studio in sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Stabia n.57 telefono/fax 0818797378, pec francesco.mandara@ordineavvocatita.it.

Per informazioni telefonare dal lunedì al venerdì dalle ore 18:00 alle ore 19,30.

Le richieste per la visione dei beni immobili da parte dei soggetti interessati andranno inoltrate per il tramite del p.v.p. (portale delle vendite pubbliche) entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla data fissata per la vendita.

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> nonché sarà comunicato, nei termini di legge, alle parti (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 c.p.c. Inoltre sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e sue integrazioni, agli allegati fotografici e planimetrici ed all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto non intercorreranno meno di quarantacinque giorni.

Sant'Antonio Abate, lì 11/05/2026

Il professionista delegato
avv. Francesco Mandara