

AVVISO DI VENDITA

art. 569 comma IV 570 comma c.p.c. - art 161quater e art.173 quater disp.att.c.p.c

Giudizio di divisione n. 3954/2023 R.G. Tribunale di Salerno

La sottoscritta avv. Dora Mazzeo, con studio in Salerno, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art.591bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice ordinario dott.ssa Maria Stefania Picece resa in data 24/10/2025, nel giudizio di divisione n.3954/2023 R.G.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c., che **in data 15 Settembre 2026 (martedì) alle ore 12:00 presso il suo studio sito in Salerno alla via Matteo Ripa n.7** si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto, ovvero alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.(nell'ipotesi di più offerte per lo stesso lotto) dell'immobile oggetto del giudizio di divisione di seguito descritto, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene in vendita.

I- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (come da CTU).

LOTTO UNICO: Immobile sito nel Comune di Serre (SA) via Giovanni Cornetti 1-3.

DESCRIZIONE: L'immobile è ubicato in via Giovanni Cornetti n.1 - 3 ed è funzionalmente un'unica abitazione, così come autorizzata urbanisticamente, che si sviluppa su piano seminterrato e piano terra/rialzato posti in collegamento tra loro con una scala interna a sviluppo rettilineo del tipo a soletta rampante in cemento armato, con al piano seminterrato la zona giorno costituita dal vano cucina, un ripostiglio e un vano ingresso secondario; la zona notte, ubicata al piano sovrastante, con ingresso principale dalla strada pubblica, è composta da tre camere e un w.c. con relativo corridoio di disimpegno, nel quale smonta la scala di collegamento con il sottostante livello di piano. Annessa al piano è anche una balconata posta al lato nord-ovest dello stesso. Dall'ingresso principale distinto con il civico n. 1 sulla via Giovanni Cornetti,

si accede all'abitazione per mezzo di quattro gradini che la sopraelevano dalla quota stradale, mentre da quello secondario l'accesso è praticato da un cancello posto nella recinzione lungo la strada pubblica e da questo attraverso un'area scoperta antistante l'ingresso, pavimentata con battuto in cemento, comune con altri, delimitata da una esistente recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica. **DATI CATASTALI:** Il nuovo fabbricato ricostruito sull'area di risulta delle precedenti consistenze immobiliari, si eleva su più livelli fuori terra ed è costituito da più unità immobiliari indipendenti ed è riportato al Catasto Fabbricati con il foglio 18 del Comune di Serre, particella n. 2359 sub11 e 12, part.lla n.2356 sub12 e part.lla n.2362 sub 14, particelle graffate, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5 rendita catastale € 298,25.

Per tutto quanto sin qui non previsto si rinvia alla perizia del CTU ing. Carlo Cimmino.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Dalla perizia si evince che non risulta presente il certificato di agibilità/abitabilità. Attestazione APE assente.

PREZZO BASE D'ASTA: Il prezzo base d'asta è stabilito in € 56.000,00 (cinquantaseimila/00), per il lotto unico. OFFERTA MINIMA 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00).

II-CONDIZIONI DI VENDITA: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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; - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

III-MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

È possibile presentare offerte minime di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente il 10% dello stesso. Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita (lunedì 14.09.2026) presso lo studio del professionista delegato avv. Dora Mazzeo, in Salerno alla via Matteo Ripa n. 7. **Le offerte devono essere contenute in duplice**

busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore del 10% del valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; **d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ed all'ordine del professionista delegato, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese. L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'OFFERTA È INEFFICACE:

- Se perviene oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore al 10% del prezzo determinato a norma dell'art.568 c.p.c. sopra riportato;
- Se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Le buste saranno aperte all'udienza fissata 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. Nell'ipotesi di presentazione di UNICA

OFFERTA VALIDA: a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta; b) se l'offerta sarà inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà: a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine **di 120 giorni dall'aggiudicazione** (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento

è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ed all'ordine del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà eseguita, a cura del professionista delegato, pubblicazione sul portale delle vendite telematiche a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", pubblicazione su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale, nonché pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato (Avv. Dora Mazzeo 089-228330/ 339-6243205-doramazzeo@hotmail.it).

Salerno, li 08/06/2026

avv. Dora Mazzeo