

Avv. Giovanni Alfano
c/o Studio legale Castaldi
P.zza D'Amora, 3 - 84014 Nocera Inferiore (SA)
Tel/fax.: 081 928755 cell. 3403444640
Mail: avv.galfano@libero.it
Pec: g.alfano79@avvocatinocera-pec.it

Tribunale di Nocera Inferiore
Procedura nr. 25/2012 R.G.E.
Delegato alla vendita: **Avv. Giovanni Alfano**

Il sottoscritto avv. Giovanni Alfano, con studio in Nocera Inferiore (SA), alla P.zza D'Amora n. 3, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 06.05.2024 nella procedura immobiliare n° 25/2012 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di procedere alla vendita senza incanto del compendio pignorato, di seguito descritto, ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 23 settembre 2026, alle ore 15.00 presso lo studio legale Castaldi, sito Nocera Inferiore (SA), alla P.zza D'Amora n. 3, **si procederà alla vendita senza incanto** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti, se presentati in misura superiore ad uno, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo il sistema delle schede o buste segrete, degli immobili di seguito descritti, relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da c.t.u. in atti)

LOTTO A

1) **Piena ed esclusiva proprietà della unità immobiliare a destinazione civile abitazione situata nel Comune di Pagani alla Via Corallo n. 237 censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al foglio 6, particella 201 sub 5, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, mq. 85 R.C. € 499,67.** L'appartamento è ubicato al piano terra di un fabbricato sviluppato su due livelli; ad esso si accede attraverso un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune. L'appartamento si sviluppa su un unico piano per una superficie complessiva di mq 85. All'appartamento si accede attraverso un portone in legno, che conduce ad un ingresso soggiorno, con un bagno posto sul lato sinistro della stanza. Dall'ingresso/soggiorno per mezzo di un corridoio,

si accede ad una piccola cucina in muratura ed alle due camere da letto ed al bagno. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione in virtù di una precedente opera di ristrutturazione (2009/2010). L'immobile risulta nello specifico costituito da: ingresso – soggiorno di mq 29,16; w.c. 1 di mq 5,00; camera da letto 1 di mq 15,36, camera da letto 2 di mq 16,20, w.c. 2 di mq 6,30, disimpegno di mq 9,94.

L'esperto riferisce: 1) che l'appartamento è stato realizzato in data antecedente al 1/07/1967 non nella sua attuale consistenza essendo stato frazionato in assenza di titoli abilitativi in due unità immobiliari. Tale abuso è sanabile con la presentazione di un Accertamento in Conformità; 2) che l'immobile è stato dotato di attestazione di prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63; 3) il cespite è occupato da familiari dell'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente; 4) che non risultano contratti di locazione registrati relativi al cespite pignorato; 5) che non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto i cespiti sono autonomi ovvero non fanno parte di alcun condominio.

2) Piena ed esclusiva proprietà del locale deposito situato nel Comune di Pagani alla Via Corallo n. 237 censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al foglio 6, particella 201 sub 4, cat. C/2, cl. 4, mq. 21, R.C. € 22,78.

Il locale è ubicato al piano interrato a cui si accede attraverso una botola posta sulla zonetta pertinenziale al fabbricato stesso. Il locale deposito sviluppa una superficie complessiva di 21 mq ed è caratterizzato da un'altezza di 1,80 m.

L'esperto riferisce: 1) che l'appartamento è stato realizzato in data antecedente al 1/07/1967; 2) che l'immobile non rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'attestazione di prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63; 3) che il cespite è occupato da familiari dell'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente; 4) che non risultano contratti di locazione registrati relativi al cespite pignorato; 5) che non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto i cespiti sono autonomi ovvero non fanno parte di alcun condominio.

VALORE D'ASTA/PREZZO BASE DI RIFERIMENTO: EURO 53.500,00

OFFERTA MINIMA: EURO 40.125,00

LOTTO B

Piena ed esclusiva proprietà della unità immobiliare a destinazione civile abitazione situata nel Comune di Pagani alla Via Corallo n. 237 censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al foglio 6, particella 201 sub 6, cat. A/2, cl. 4, vani 4, mq. 65 R.C. € 444,15.

L'appartamento è ubicato al piano terra di un fabbricato sviluppato su due livelli; ad esso si accede attraverso un cancello pedonale posto su una traversa privata di via Corallo, che porta ad una corte comune. L'appartamento si sviluppa su un unico piano per una superficie complessiva di mq 65. Ad esso si accede attraverso un portone blindato che apre su un ingresso-soggiorno ed uno spazio open che conduce alla cucina dove risulta ubicato un bagno ed un relativo corpo scala che conduce all'appartamento posto al piano superiore. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con pavimentazione di colore grigio; le finiture degli igienici sono ottimali così come le finiture degli infissi esterni. L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con caldaia a gas, impianto elettrico e di illuminazione eseguito sottotraccia legno tamburato. L'immobile risulta nello specifico costituito da: ingresso-soggiorno di mq 31,84, w.c. di mq 2,20, cucina di mq 30,66.

L'esperto riferisce: 1) che l'appartamento è stato realizzato in data antecedente al 1/07/1967 non nella sua attuale consistenza essendo stato frazionato in assenza di titoli abilitativi in due unità immobiliari. Tale abuso è sanabile con la presentazione di un Accertamento in Conformità; 2) che il cespite è occupato da familiari dell'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente; 3) che l'immobile è stato dotato di attestazione di prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63; 4) che non risultano contratti di locazione registrati relativi al cespite pignorato; 5) che non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto i cespiti sono autonomi ovvero non fanno parte di alcun condominio

VALORE D'ASTA/PREZZO BASE DI RIFERIMENTO: EURO 44.500,00

OFFERTA MINIMA: EURO 33.375,00

Gli immobili sono occupati dai debitori.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima descrittiva del bene staggito redatta dal CTU Ing. Aniello Amaro, che viene pubblicata, unitamente al presente avviso e a tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificato, descritto e valutato 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alla 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 rende noto che le spese di trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi al momento del pagamento del saldo prezzo, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, 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 al citato art. 579, comma 3, 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. ovvero tre giorni dalla vendita), presentando **il giorno antecedente a quello fissato per la vendita e, in particolare, entro le ore 13,00 del 22 settembre 2026, presso lo Studio del Professionista Delegato, avv. Giovanni Alfano, sito in Nocera Inferiore (SA), alla P.zza D'Amora, 3, c/o studio legale Castaldi, un'offerta in busta sigillata**, recante l'indicazione del numero della procedura (R.G.E. 25/2012) e del bene con il riferimento al lotto (lettera del

lotto) per cui viene fatta l'offerta, del prezzo offerto, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e con autorizzazione al trattamento dei dati personali a norma del D.L. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i..

All'esterno della busta dovrà essere annotato il numero di procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

Tale busta verrà inserita in altra busta sulla quale verranno indicate, a cura del professionista delegato, o altro soggetto da lui incaricato, le 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.

- L'offerta, in regola con il bollo, deve contenere, a pena di inefficacia:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi, 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 il giorno fissato 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 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, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme. 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. In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta sopra indicato (quindi non inferiore ad Euro **40.125,00** per il lotto A e non inferiore ad Euro **33.375,00** per il lotto B), a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del saldo, 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 a Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 25/2012 R.G.E.")**, 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.

- L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

- L'offerta, **in regola con il bollo e debitamente sottoscritta**, deve essere presentata, **entro e non oltre il giorno antecedente a quello fissato per la vendita e, dunque, entro le ore 13:00 del 22 settembre 2026**, presso lo studio dell'avv. Giovanni Alfano, sito in Nocera Inferiore (SA), alla P.zza D'Amora n. 3, c/o studio legale Castaldi e, può essere presentata, sempre entro il termine sopra riferito, tutti i giorni, dalle ore 09:00 alle ore 13:00, e dalle 16:00 alle ore 20:00, esclusi i giorni di sabato e domenica ed i giorni festivi.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo di riferimento sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità sopra elencate.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Si avvisa che:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO 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 della offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, 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 non 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 terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.**

SALDO DEL PREZZO

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,** consegnando al professionista delegato, presso il suo ufficio, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore – procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 25/2012 R.G.E.”).

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** intestato al Tribunale di Nocera Inferiore - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Nocera Inferiore - Proc. n. 25/2012 R.G.E.”), **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'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso le spese occorrenti per la liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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 avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 571 e seguenti 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 tutti i giorni, dalle ore 16:30 alle ore 18:00, esclusi i giorni di sabato e domenica ed i giorni festivi, previo appuntamento telefonico.

Il presente avviso, ai sensi dell'art 490 c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'aria pubblica denominata **“Portale delle Vendite Pubbliche”** a cura della società **“Aste Giudiziarie”**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta; 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, nonché a tutti gli elementi utili alla valutazione del sottoposto a vendita, così come verranno eseguite tutte le residue forme di pubblicità previste dall'ordinanza di delega.

Nocera Inferiore, lì 14.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Alfano