



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 255/2013 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Stefania Belfiore, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Troisi resa in data 04.05.2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. 225/2013 del Tribunale di Nocera Inferiore

RENDE NOTO

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **03.12.2026 alle ore 19.00** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Stefania Belfiore in Pagani, via Ferrante, 2, si procederà alla vendita senza incanto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile di seguito descritto precisando che, nell'eventualità di presentazione di più offerte si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara tra gli offerenti dell'offerta più alta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Marco Onesti)

LOTTO UNICO:

Immobile situato nel Comune di Scafati alla via San Pietro n. 20, ad esso si arriva, uscendo dall'autostrada E 45 percorrendo la Strada Statale 18 in direzione via Trieste per arrivare a via San Pietro. Trattasi di locale commerciale C/1 (Negozio e Botteghe) con ingresso direttamente da via San Pietro. L'immobile è situato al piano terra di un fabbricato storico di civile abitazione costituito da due piano fuori terra, realizzato con muratura perimetrale portante e con cieli degli ambienti a volte e solai in tipo ligneo.

Univocamente identificato al N.C.E.U. al foglio 19, particella 124, sub.1, categoria C/1, classe1, consistenza 39 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita €. 199,40.

Ulteriori informazioni sono meglio descritte nella relazione del CTU, in visione sul sito internet www.astegiudiziarie.it. -

PREZZO BASE D'ASTA

€. 42.840,90 (quarantaduemilaottocentoquaranta/90)

Gli interessati potranno presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non superiore al 25% del prezzo base d'asta.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (ovvero al valore dell'immobile) essa sarà senz'altro accolta. Nell'ipotesi in cui l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ e non vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato potrà dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia la concreta possibilità di conseguire un prezzo migliore con il bandire una nuova, ulteriore vendita.

Gli interessati sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio, Arch. Marco Onesti accessibile dal sito Internet www.astegiudiziarie.it. -

CONDIZIONI DI VENDITA

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 nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente le 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 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 del bene.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SENZA INCANTO

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 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 al citato art 579, comma 3, il 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 dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.).

Gli offerenti dovranno depositare, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato sito in Pagani, via Ferrante, 2, **entro le ore 17:00 del giorno 02.12.2026** offerta in regola con il bollo per l'acquisto del bene sopra descritto.

All'esterno della busta chiusa saranno annotati, a cura del professionista ricevente o da un suo delegato 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:

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se, coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi, 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, recapito telefonico, copia di valido documento di identità del medesimo e, se, necessario da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (*ad es. procura speciale o certificato camerale*);
- b) l'indicazione del numero di R.G.E. (Ruolo Generale) della procedura;
- c) i dati identificativi del bene e del lotto di cui l'offerta si riferisce;
- d) l'indicazione del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- f) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- g) in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- h) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (da inserire nella busta chiusa) un assegno circolare non trasferibile intestato "**Avv. Stefania Belfiore proc. esec. n. 225/2013 r.g.e Trib.Noc. Inf.**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione. 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 disciplinati dal decreto legislativo 1 settembre 1993 n.385. La fideiussione 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. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;**
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 cpc;**
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;**

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 03.12.2026 alle ore 19,00 presso lo studio del professionista delegato, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva la previsione di cui all'art. 572 comma 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 comma 2 e 4 c.p.c..

I partecipanti alle aste hanno l'opportunità e la possibilità 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.

AGGIUDICAZIONE ED ATTIVITA' CONCLUSIVE

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 **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; il mancato versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.Lgs 01/09/93 n. 385 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%.

Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) da versarsi, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono 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.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.586 c.p.c.

Si avverte che:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490 c.p.c., nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate, sul quotidiano "La Città edizione di Salerno" (art. 490 c.p.p. comma 3) per una sola volta, in formato ridotto;
- 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;
- 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, saranno eseguite dal Professionista Delegato.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al Professionista Delegato presso lo studio in Via Ferrante, 2, Pagani, (Sa), previo appuntamento telefonico ai seguenti recapiti: 081.919034; 3293820615; e.mail belfiore.stefania@libero.it; pec: s.belfiore85@avvocatinocera-pec.it.

S. Egidio M.A., 06 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Belfiore