



Tribunale degli Affari Civili di Nocera Inferiore
seconda sezione civile
Avviso di vendita delegata al professionista

§ § §

giudizio di divisione n°3184/2020 R.G.
promossa da: *omissis c/ omissis*

§ § § §

L'avv. Marzio Postiglione, con studio in Anagni alla via Giudici n°22, professionista delegato alla vendita con ordinanza dell'8.02.2025, ex artt. 569 e 571 c.p.c., così come riformati dal decreto legge n°83/2015, convertito con modificazioni nella legge n°132/2015; autorizzato dal Giudice Istruttore Dott.ssa Gisella Ciniglio al tentativo di vendita senza incanto dell'immobile oggetto di divisione giudiziale; non risultando elementi in base ai quali, in considerazione anche delle condizioni di mercato, possa ritenersi ipotizzabile la vendita con incanto ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'art. 568 C.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno 12.06.2025 alle ore 18:00, presso il proprio studio in Anagni, alla via Giudici, n°22, si procederà alla vendita senza incanto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, dell'immobile di seguito descritto precisando che, nell'ipotesi in cui perverranno offerte superiori in numero di una, si procederà - ai sensi dell'art. 573 C.p.c.- alla gara tra gli offerenti con aggiudicazione all'offerta più alta.

Descrizione del Lotto Unico (come da relazione tecnica in atti, redatta dal C.T.U.)

LOTTO Unico (appartamento)

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito a Cava De' Tirreni (SA) alla via Francesco Carillo, n. 14; l'immobile è parte di un edificio per civile abitazione ed ha superficie totale per mq. 139,50, ovvero mq. 151,38 comprensiva dei balconi. Il fabbricato cui fa parte l'appartamento, ricade nella zona denominata "Città consolidata", sottozona "Espansione del Monte Castello". Il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cava De' Tirreni al fol. 25, p.lla 119, sub. 26, categoria A/2, mq. 139,50, ricade, secondo la classificazione O.M.I., in zona C5, zona semicentrale con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale. Il fabbricato è ubicato alla via Francesco Carillo n. 14, confina a Nord e ad Est con via Pasquale Atenolfi, a Sud con traversa d'accesso, a Ovest con via Francesco Carillo/ Strada Provinciale n. 129. L'appartamento è posto al piano quarto del fabbricato, con accesso dalla seconda porta a destra, uscendo dall'ascensore, all'interno n. 22. Esso ha come pertinenza un piccolo vano ripostiglio, posto al quinto e ultimo piano ed è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n°8/62, rilasciata dal Comune di Cava de' Tirreni, in data 12.06.1962, l'appartamento è conforme urbanisticamente al titolo abilitativo originario. Occupato

Prezzo base asta €264.000,00=(duecentosessantaquattromilaeuro/00)

Offerta minima €198.000,00=(centonovantottomilaeuro/00).

Il prezzo base è stabilito in euro, così come indicato per il lotto Unico.

Gli interessati potranno presentare, secondo le modalità di seguito meglio articolate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e

quindi non superiore al 25% del prezzo posto a base d'asta per il lotto unico, ovvero non inferiore all'offerta minima indicata.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (ovvero al valore dell'immobile) essa sarà accolta a discrezione del professionista delegato, ovvero se ritenga che non vi siano le condizioni per realizzare un prezzo migliore. Nell'ipotesi in cui l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto 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. Nell'ipotesi in cui l'offerta non è unica, si procederà alla gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 C.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio, Arch. Stefania Ragonese, che sarà accessibile dal sito internet www.astegjudiziarie.it

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto nella relazione depositata nel fascicolo telematico presso la Cancelleria del Giudice Istruttore del Tribunale di Nocera Inferiore, 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 giudiziaria 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 dalla 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita SENZA INCANTO

Ognuno è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente, ovvero 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 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, comma 1, c.p.c.*).

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, entro le ore 18:00 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto o da un suo incaricato, 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:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, 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. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (*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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

2) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura di divisione;

- 3) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del 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 aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (*da inserire nella busta chiusa*), un assegno circolare, non trasferibile, intestato "Avv. Marzio Postiglione R.G. 3184/2020 Trib. Noc. Inf." per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed 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, ovvero 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 il giorno fissato 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, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 C.p.c., fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2° e 4°, C.p.c., con la pronuncia dell'aggiudicazione in favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

L'aggiudicatario dovrà versare, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, 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 ed a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato avv. Marzio Postiglione, nel termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, ovvero a decorrere dalla proclamazione della stessa; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

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 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 Custode Giudiziario della procedura oggetto di bando di vendita, risulta essere l'avv. Marzio Postiglione con studio professionale in Angri (SA), alla via Giudici n°22, tel. 081.947818, fax 089.8422700

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:30 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato avv. Marzio Postiglione con studio in Angri, via Giudici n°22.

Recapiti:

tel. 081.947818,
fax: 089.8422700,
mobile 334.8433692,
e-mail: avvmarziopostiglione@gmail.com,
pec: avvmarziopostiglione@pec.giuffre.it

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490, comma 1, 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, 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 di incanto non intercorreranno meno di 60 giorni.

Angri, 18 febbraio 2025

avv. marzio postiglione
Professionista Delegato