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

Procedura nr. 108/2017 R.G. E.
promossa da: Italfondiario S.p.A. c/ *omissis*

§ § § §

L'avv. Marzio Postiglione, con studio in Angri alla via Giudici n°22, professionista delegato alla vendita *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 dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore al tentativo di vendita senza incanto del compendio immobiliare oggetto di pignoramento; 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 dei beni, come determinato dall'art. 568 c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno 16.02.2027 alle ore 18:00, presso il proprio studio in Angri, alla via Giudici, n°22, si procederà alla vendita senza incanto**,** e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili di seguito descritti 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 compendio (come da relazione tecnica in atti)

LOTTO n°1:

Piena ed esclusiva proprietà su locale magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato di un Condominio sito in Pagani (SA), alla via A. Tortora n. 50, avente ingresso dal cortile interno del suddetto fabbricato a mezzo di apposita rampa. (S.U. 145,00 mq). Il bene confina a Nord con strada privata, ad Ovest con terrapieno di via A. Tortora, a Sud-Ovest con altra ditta e a Sud-Est con area condominiale. È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 1076 sub 55 Cat. C/2, cl. 5, 169 mq, R. €218,20, piano S1; lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nella planimetria catastale. Occupato.

Prezzo base asta €15.917,95=(quindicimilanovecentodiciassetteeuro/95)
Offerta minima €11.938,47=(undicimilanovecentotrentottoeuro/47);

LOTTO n°3:

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento con i relativi lastrici Solari di copertura posto al secondo piano di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20. L'accesso all'immobile avviene da un portone prospiciente via A. Tortora. L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, ripostiglio e terrazza coperta, quest'ultima con accesso sia dalla cucina con balconcino esclusivo e successiva scaletta in ferro e sia attraverso il pianerottolo posto tra la rampa di scala che parte dal piano primo e la successiva rampa di scala che porta al detto appartamento al secondo piano. (S.U. circa 117,00 mq oltre circa 25 mq di superficie netta non residenziale).
Il bene confina a Nord e a Sud con altra ditta, ad Est con cortile interno e ad Ovest con via A. Tortora. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 329 sub 13 Cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R. € 387,34, piano 2. Occupato.

Prezzo base asta €65.682,90=(sessantacinquemilaseicentottantadueeuro/90)
Offerta minima €49.262,18=(quarantanovemiladuecentosessantadueeuro/18);

LOTTO n°4:

Piena ed esclusiva proprietà su locale al piano terra con accesso da via A. Tortora n. 20 e successivo cortile interno, nonché locale cantinato seminterrato a cui si accede dall'interno del detto piccolo locale al paino terra tramite scaletta interna. (S.U. 30,00 mq). Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud con altra ditta, ad Est e ad Ovest con stessa ditta. È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 987 Cat. C/2, cl. 1, 28 mq, R. € 17,35, piano T- S1. Occupato.
Prezzo base asta €4.318,97=(quattromilatrecentodiciottoeuro/97)
Offerta minima €3.239,23=(tremiladuecentotrentanoveeuro/23);

LOTTO n°5:

Piena ed esclusiva proprietà su locale sottotetto al secondo piano di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20, suddiviso in due ambienti e piccolo disimpegno, con ingresso dalla prima porta a destra per chi, salendo le scale, giunge sul ballatoio del piano. (S.U. circa 48,00 mq). Tetto in eternit. Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con gabbia scale e cortile interno, ad Ovest con stessa ditta e ad Est con altra ditta e cortile interno. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 329 sub 14 Cat. C/2, cl. 2, 42 mq, R. € 32,54, piano 2. Occupato.
Prezzo base asta €14.114,95=(quattordicimilacentoquattordicieuro/95)
Offerta minima €10.586,22=(diecimilacinquecentottantaseieuro/22);

LOTTO n°7:

Piena ed esclusiva proprietà su piccola cantina con accesso dall'androne condominiale su via A. Tortora n. 20 mediante pochi scalini. (S.U. circa 8,00 mq). Il bene confina a Nord, Ovest ed Est con altra ditta e a Sud con androne condominiale. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 993 sub 2 Cat. C/2, cl. 5, 8 mq, R. € 10,33, piano S1. Occupato.
Prezzo base asta €1.158,75=(millecentocinquantottoeuro/75)
Offerta minima €869,07=(ottocentosessantanoveeuro/07);

LOTTO n°8:

Piena ed esclusiva proprietà su locale al piano terra con accesso dal cortile interno del fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20 e composto da cucina, wc e camera da letto. (S.U. circa 35 mq). Il bene confina a Nord, Ovest ed Est con altra ditta e ad Est con cortile interno.
Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5 Cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, R. € 121,37, piano T. Occupato.
Prezzo base asta €17.783,96=(diciassettemilasettecentottantareeuro/96)
Offerta minima €13.337,97=(tredicimilatrecentotrentatreeuro/97);

LOTTO n°9:

Piena ed esclusiva proprietà su box/garage al piano terra con accesso da via A. Tortora n. 20 attraverso l'androne e successivo cortile interno, ubicato in fondo a destra per chi entra da detto cortile. Box pavimentato e con muri perimetrali allo stato grezzo. (S.U. circa 19,00 mq). Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud ed est con altra ditta e ad Ovest con stessa ditta. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 985 Cat. C/6, cl. 2, 19 mq, R. € 15,70, piano T. Occupato.
Prezzo base asta €4.424,31=(quattromilaquattrocentoventiquattroeuro/31)
Offerta minima €3.318,24=(tremilatrecentodiciottoeuro/24);

LOTTO n°11:

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento al piano primo del fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20 con accesso sulla destra del ballatoio salendo la rampa di scale. L'unità immobiliare si compone di ingresso con piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. (S.U. circa 105 mq). Ad esso è annesso, inoltre, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala del condominio. Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con gabbia scale e altra ditta, ad Ovest con via A. Tortora e ad Est con altra ditta e cortile interno. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al: Foglio n. 9 p.lla 329 sub 10 Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. € 355,06, piano primo. Occupato.

Prezzo base asta €62.860,05=(sessantaduemilaottocentosessantaeuro/05)
Offerta minima €47.145,04=(quarantasettemilacentoquarantacinqueeuro/04).

§ § §

Il prezzo base è stabilito in euro, così come indicato per ciascun lotto. Gli interessati potranno presentare, secondo le modalità di seguito indicate, 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 ciascun lotto.

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 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.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio, Ing. Patrizio Attianese, che sarà accessibile dal sito internet *www.astegiudiziarie.it*

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione 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 forzata 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, fatta esclusione del 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 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 minorenne, 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 esecutiva;
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 proc. esec. n°108/2017 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, **precisando che per il Lotto 1, per il Lotto 3, per il Lotto 8 e per il Lotto 11, la cauzione deve essere per un importo pari al 50% del prezzo offerto** *(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'art. 571 c.p.c. 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).*
L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto, nonché se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 50% del prezzo offerto per i lotti 1=(uno), 3=(tre), 8=(otto) e 11=(undici), 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 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.
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 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, ovvero alla proclamazione della stessa, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato avv. Marzio Postiglione; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito da questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di cui ai punti precedenti, da quando l'aggiudicazione sarà divenuta
definitiva *(previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva)*, versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

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 presente procedura esecutiva è 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 che, a norma dell'art. 576 C.p.c. e ss., 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.

<u>Recapiti:</u> 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., nonchè 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 45 giorni.

Angri, 20 novembre 2026

avv. marzio postiglione
Professionista Delegato