



Tribunale di Nocera Inferiore Avviso di vendita delegata al professionista

Procedura nr. 108/2020 R.G. E.
promossa da: *omissis cl omissis*

L'Avv. Marzio Postiglione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E7 ed in Angri (SA) alla Via Giudici n.22, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 27.05.2024 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, Dott.ssa Maria Troisi, al tentativo di vendita del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, con gara telematica asincrona con unico rilancio segreto, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**; 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 01.07.2025, alle ore 17:30, con collegamento telematico presso il proprio studio in Angri, alla Via Giudici n. 22, si procederà alla vendita telematica asincrona 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 plurimi rilanci e con aggiudicazione all'offerta più alta.

- **Lotto 1:** box auto sito in Baronissi (SA) via Enrico De Nicola n°3, identificato al Foglio 2, p.lla 1113, sub 2, piano S1, int. 2, cat. C/6, mq. 23 + mq. 37 (cantina);

Valore base d'asta: € 13.190,63=(tredicimilacentonovantaeuro/63);

Offerta minima: € 9.893,13=(novemilaottocentonovantatreeuro/13);

- **Lotto 2:** box auto sito in Baronissi (SA) via Enrico De Nicola n°3, identificato al Foglio 2, p.lla 1113, sub 3, piano S1, int. 3, cat. C/6, mq. 19;

Valore base d'asta: € 10.321,88=(diecimilatrecentoventuno euro/88);

Offerta minima: € 7.741,41=(settemilasettecentoquarantuno euro/41);

§ § §

Descrizione del compendio (come da relazione tecnica allegata agli atti del fascicolo d'ufficio)

I Lotti posti in vendita rappresentano numero due box posti al piano interrato di un fabbricato sito nel tenimento del comune di Baronissi (SA), alla Via Enrico De Nicola n°3 e fanno parte dell'area garage del fabbricato stesso.

Le unità immobiliari sono ubicate in zona semicentrale del Comune di Baronissi (SA), alla Via Enrico De Nicola civ.3 – località Cariti – all'interno di un fabbricato con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni costituito da quattro livelli fuori terra oltre al piano sottotetto ed al piano interrato – facenti parte di un comparto P.E.E.P. denominato Lotto 17. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione

residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali.

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

Gli interessati potranno presentare, secondo le modalità di cui in seguito, 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. Giuseppe Padovano, 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 identificato e valutato 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 telematica ASINCRONA con unico rilancio segreto.

Ognuno, 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 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 di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente e, in regola con il bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere trasmessa esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" (o

trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore www.astetelematiche.it. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia come di seguito indicato: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta telematica dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.

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'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3)** l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- 4)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 5)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- 6)** i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 7)** l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 8)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni;
- 9)** la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 10)** l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 11)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 13)** l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

14) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo;

15) 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 via alternativa, l'offerta può essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;

b) trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; con la precisazione che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, nonché che l'offerente deve procedere al pagamento del bollo per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita **avvmarziopostiglione@pec.giuffre.it**; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

L'importo della cauzione, afferente a un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva "*Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. 108/2020 R.G.E. delegato alla vendita Avv. Marzio Postiglione*" acceso presso la Banca BPER - Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.p.A.,

filiale di Angri con il seguente codice IBAN: **IT61X 05387 76040 00000 4193 107**; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita, è onere, quindi, dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

L'offerta non è efficace, inoltre, 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 e con le modalità innanzi elencate, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva (con accredito sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita), nonché se la stessa non è debitamente sottoscritta.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta (si precisa che la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it., accedendo alla stessa con le credenziali personali e le istruzioni ricevute).

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, tramite il portale del gestore delle vendite telematiche.

La partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente e degli offerenti sarà comunque disposta l'aggiudicazione, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c. Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa sarà senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unico rilancio segreto con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 C.p.c.. Nella valutazione dell'offerta si terrà conto: 1) dell'entità del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, il maggior importo della cauzione; 3) a parità altresì della cauzione prestata, il minor termine per il versamento del saldo prezzo; 4) a parità altresì del termine del versamento del prezzo, la priorità temporale nel deposito dell'offerta. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e la verifica circa l'ammissibilità delle offerte e avrà termine nei trenta minuti successivi all'avvio della gara; qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare

ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto dovrà essere pari ad €1.000,00 per ciascun lotto. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta.

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; il versamento del saldo del prezzo dovrà essere accreditato, a mezzo bonifico bancario, sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione o, in alternativa, mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 108/2020 R.G.E.*". Il mancato adempimento nel termine prescritto comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Si precisa che il termine per il versamento del saldo prezzo è rappresentato dalla data di accredito sul conto intestato alla procedura esecutiva delle somme versate a mezzo bonifico bancario, e non dalla data dell'ordine di pagamento; per la modalità di pagamento a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato come sopra, il termine per il versamento del saldo prezzo sarà rappresentato dalla data indicata sull'assegno stesso.

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.

Inoltre, si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.

Il Custode Giudiziario della procedura oggetto di bando di vendita, risulta essere l'avv. Marzio Postiglione.

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 17:30 alle ore 19:30 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato:
con studio in:
Recapiti:

Avv. Marzio Postiglione
Angri, Via Giudici n°22.
tel. 081.947818
mobile 334.8433692
e-mail: avvmarziopostiglione@gmail.com
pec: avvmarziopostiglione@pec.giuffre.it

Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c. e secondo le modalità previste nell'ordinanza di delega e succ. modificazioni ed integrazioni, insieme all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", su richiesta del professionista delegato ed a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", nonché, almeno 70 (settanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; sarà inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nonché, ancora, sul sito "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - su Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, e sul sito internet Immobiliare.it, almeno 40 (quaranta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Angri, 29 marzo 2025

avv. marzio postiglione
Professionista Delegato