

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

ASTE § § §
GIUDIZIARIE®

procedura esecutiva n°112/2018 R.G. E.
promossa da: Banca Sella SpA c/ omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

§ § § §

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 Dott.ssa Maria Troisi 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 04.09.2025 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, 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 compendio (come da relazione tecnica in atti, redatta dall'Arch. Mirko Sasso)

LOTTO 1:

Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in corso di costruzione (progettato per un centro fitness composto da piscina, palestra e ristorante annesso alla struttura alberghiera) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n°6, piano S1, Fgl. 6, p.lla 1308, sub 18, nonché piano T-1-2-3, Fgl. 6, p.lla 1308, sub 16, entrambi categoria F/3 (in corso di costruzione).

Descrizione del centro fitness+ristorante:

- Piano S1: la superficie utile interna è pari a mq. 2.949,24, priva di superficie catastale poiché incorso di realizzazione. In particolare la superficie del centro fitness è pari a circa mq. 2300, quella del ristorante è pari a circa mq. 600. L'immobile confina a: nord con il sub 11, a est con la particella 1310, a sud con la particella 1261, a ovest con la particella 1252 e con la particella 1257.

Descrizione dell'albergo:

- Piano Terra, è composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: mq. 57,45, mq. 22,03, mq. 7,53, mq. 2,44, mq. 3,40, mq. 21,07, mq. 9,79 e mq. 10,56, allo stato grezzo privo di ogni finitura. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 137,86; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione.

Il piano terra trova accesso sul lato nord dell'immobile.

- Piano Primo, è composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: mq. 55,03, mq. 33,36, mq. 5,56, mq. 1,53, mq. 1,53, mq. 21,04, mq. 30,54, mq. 2,18, mq. 2,11 ed una superficie ancora aperta (volumetria non consolidata urbanisticamente) di mq. 261,92, allo stato grezzo privo di ogni finitura. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 152,88; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione.

Il piano primo trova accesso tramite una scala interna.

- Piano Secondo: è composto da ventuno stanze con relativi servizi per una superficie totale interna di mq. 825,93, e da una superficie scoperta composta da terrazzi e balconi per un totale di mq. 304,40; priva di superficie catastale poiché incorso di costruzione. Il piano secondo trova accesso tramite due scale interne

- Piano Terzo: è composto da due unici ambienti destinati a locali di servizio con superficie interna pari a mq. 263,49 e mq. 159,19 e da una superficie esterna di mq. 508,88. Il piano terzo trova accesso tramite due scale interne.

Confini:

- Piano Terra: confina a nord per la minore consistenza con il sub 12 e per la maggiore con il sub 2, a est con il sub 3, a sud ed a ovest con il sub 11 BCNC.

- Piano Primo: confina a nord confina con il sub 5, ad est e sud con il sub 11BCNC, ad ovest con il sub 13 BCNC e con il sub 11 BCNC.

- Piano Secondo: confina a nord, est, sud ed ovest con il sub 11 BCNC.

- Piano Terzo: confina a nord, est, sud ed ovest con il sub 11 BCNC.

Libero.

Prezzo base asta €776.300,97=(settecentosettantaseimilatrecentoeuro/97)

Offerta minima €582.225,73=(cinquecentottantaduemiladuecentoventicinqueeuro/73);

Il prezzo base è stabilito in euro, così come indicato per l'unico lotto bandito.

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, Arch. Mirko Sasso, 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 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 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°112/2018 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 (*in alternativa la presentazione delle offerte può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." - sportello del Tribunale di Nocera Inferiore - di una somma pari ad un decimo del prezzo che s'intende offrire e mediante la comunicazione al professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso art. 571 c.p.c.*

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 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 procedura oggetto di bando di vendita, risulta essere l'avv. Marzio Postiglione con studio professionale in Anagni (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 Anagni, 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, sul quotidiano "La Città edizione di Salerno" (art. 490 c.p.c. 3° comma) per una sola volta, in formato ridotto, 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.

Anagni, 09 giugno 2025

avv. marzio postiglione
Professionista Delegato