



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

§ § §

procedura esecutiva: n°81/2018 R.G. E.
promossa da: Guber Banca SpA c/ omissis

§ § § §

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Avv. Marzio Postiglione, con studio in Angri (SA) alla Via Giudici n.22, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 26.05.2020 ex artt. 569 e 571 c.p.c. e successiva proroga, 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 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 27.01.2026, alle ore 18:30, presso il proprio studio in Angri (SA) 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, redatta dal CTU)

LOTTO 1 – (immobile cat. D/8 – Ristorante)

Diritti di piena proprietà della

*unità immobiliare al piano terra adibita a ristorazione, unitamente al cortile che lo circonda esteso 930 mq, con relativi accessi direttamente dal vicoletto cieco che si imbecca da piazza V. Veneto o mediante disimpegno comune con ingresso da via Cappella, attraverso portone di cui al civico n.5, e locali ad uso deposito al piano interrato, sito nel Comune di Fisciano (SA) alla Via Cappelle n°5; individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, sub. 1, piano T, cat. D/8 e part. 107, subalterno da assegnare, piano T-S1, cat. C/1, oltre che Catasto Terreni Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, esteso circa 443,2 mq di superficie utile e 50,2 mq di S.N.R. interna, corredata da 56,5 mq di sottostanti locali interrati; attualmente è riportato nel Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella, foglio 16, part. 1149, sub. 1, piano T, cat. D/8, R.C. € 4.788,00, Catasto Terreni Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, ente urbano, mq 13.343 e al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Galdieri Snc, foglio 16, part. 107, sub. 4, piano T-S1, cat. C/1, classe 12°, mq. 170, R.C. € 2.080,81, unitamente alle superfici del Lotto n. 2.
Confina: a nord con part. 925 e 105; ad est con via Cappella e part. 108, 109 e 110; a sud con stessa particella, altro subalterno, part. 108, 109 e 110, vicolo comunale e part. 118, 119, 120 e 128; ad ovest con part. 128, 434 e 75.*

Prezzo base d'asta € 421.200,00 (quattrocentoventunomiladuecentoeuro/00)

Offerta minima € 315.900,00 (trecentoquindicimilanovecentoeuro/00);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 – (immobile cat. C/1 – locale commerciale)

Diritto di piena proprietà della

unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale con relativi accessi direttamente da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.7, o da disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, sita nel Comune di Fisciano (SA), alla Via Cappelle n°5; individuabile nel Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, subalterno da assegnare, piano T, cat. C/1,, esteso circa 28,8 mq di superficie utile; attualmente è riportato nel NCEU del Comune di Fisciano, via Cappella Galdieri Snc, foglio 16, part. 107, sub. 4, piano T-S1, cat. C/1, classe 12°, mq. 170, R.C. € 2.080,81, unitamente ad una parte delle superfici del Lotto n. 1. Confina: a nord con part. 105; ad est con via Cappella; a sud con stessa particella, altro subalterno; ad ovest con stessa particella, altro subalterno.

Prezzo base d'asta € 22.617,23 (ventiduemilaseicentodiciassetteeuro/23);

Offerta minima € 16.962,24 (sedicimilanovecentosessantadueeuro/24);

LOTTO 3 – (immobile cat. A/2 – abitazione di tipo civile)

Diritto di piena proprietà della

unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Fisciano (SA) alla Via Cappelle n°5, con accesso attraverso scala, disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2,, esteso circa 122 mq di superficie utile, corredato da circa 12,4 mq di terrazzo coperto e 2,7 mq di balconi sporgenti.

Attualmente è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 5°, vani 7, mq. 141, R.C. € 469,98.

Confina: a nord con part. 105; ad est con con via Cappella; a sud con part. 109 e 110; ad ovest con part. 1149.

Prezzo base d'asta € 114.294,45 (centoquattordicimiladuecentonovantaquattroeuro/45)

Offerta minima € 85.720,85 (ottantacinquemilasettecentoventieuro/85);

LOTTO 4 – (immobile cat. A/2 – abitazione di tipo civile)

Diritto di piena proprietà della

unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Fisciano (SA), alla via Cappelle n°5, con accesso attraverso scala, disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, esteso circa 126,6 mq di superficie utile, corredato da circa 27,6 mq di terrazzo.

Attualmente è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, classe 4°, vani 6,5, mq. 138, R.C. € 352,48.

Confina: a nord con part. 105; ad est con via Cappella; a sud con part. 109 e 110; ad ovest con part. 1149.

Prezzo base d'asta € 112.187,57 (centodocicimilacentottantasetteeuro/57)

Offerta minima € 84.140,68 (ottantaquattromilacentoquarantaeuro/68);

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 il lotto unico.

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. Gianluca Talarico, che sarà accessibile dal sito internet www.astegiudiziarie.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 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, 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, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, entro le ore 18:30 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 come segue: "Avv. Marzio Postiglione R.E. n.81/2018 Trib. Noc. Inf." afferente all'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'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, 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.

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, 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.

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 sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490, comma 1, c.p.c., pubblicato 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, 04 novembre 2025

avv. marzio postiglione
Professionista Delegato