

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

Procedura nr. 21/2014 R.G. E.

promossa da: Banca BPER S.p.A. c/ omissis

ASTE
GIUDIZIARIE® § § §ASTE
GIUDIZIARIE®

L'avv. Marzio Postiglione, con studio in Anagni alla via Giudici n°22, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 21.11.2017 e successive proroghe, 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 in data 10.03.2025 dal Giudice Dott.ssa Maria Troisi ad un ulteriore tentativo di vendita senza incanto dell'immobile 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 19.06.2025, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE® § § §ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione del compendio (come da relazione tecnica in atti)

LOTTO n°1 (BAR - SALA GIOCHI - PIZZERIA):

Piena proprietà della porzione di fabbricato sito in Sarno alla via Provinciale Amendola n°26/128, costituito dalle tre particelle identificate al N.C.E.U al foglio 28 particelle 1133, sub 18, sub 19 e sub 20 della complessiva superficie di mq. 168,00.

Particella 1133, sub 18: locale commerciale adibito a BAR allocato al piano terra di detto fabbricato, con accesso dalla via provinciale Amendola. Lo stato in cui versano le rifiniture interne del Bar sono discrete; così come gli impianti idrico ed elettrico. L'altezza netta interna è pari a circa m.4,00, la superficie netta di circa 52,00mq., quella lorda è pari a circa 67,00mq.

Particella 1133, sub 19: locale commerciale adibito a SALA GIOCHI, confina a nord con particella 1133 sub 18, ad est con Via provinciale Amendola, a sud con particella 501 sub1, a ovest con particella 1133 sub 20; posto al piano terra con accesso dal bar ad esso contiguo. Lo stato in cui versano le rifiniture interne della Sala Giochi, sono discrete. L'altezza netta interna è pari di m. 4,00 e la superficie netta di circa 25,00mq, quella lorda è pari a circa 34,00mq.

Particella 1133, sub 20: locale commerciale adibito a PIZZERIA è il terzo locale commerciale costituente il LOTTO 1, posto sempre al piano terra del fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile avviene attraversando il bar e la sala giochi, confina a nord con cortile comune, ad est con particella 1133 sub 19, a sud con particella 1311, ad ovest con corte privata e particella 1133 sub 6, ha forma irregolare ed composto da forno, cucina e bagno con antibagno. L'altezza netta interna è pari di m. 4,00, la superficie netta è pari a 52,00mq., quella lorda è pari a circa 67.00mq.

Occupato dal debitore.

Prezzo base asta € 96.762,67=(novantaseimilasettecentosessantadueeuro/67)

Offerta minima € 72.572,01=(settantaduemilacinquecentosettantadueeuro/01);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il prezzo base è stabilito in euro, così come indicato per il lotto 1.

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, Arch. Carmela Esposito, disponibile sul 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, fatta esclusione del debitore, 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 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 l'immobile a soggetti diversi da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (*da inserire nella busta chiusa*), un assegno circolare, non trasferibile, intestato "Avv. Marzio Postiglione proc. esec. n°21/014 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 Anghi (SA), alla via Giudici n°22, tel. 081.947818.

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 Anghi, 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 45 giorni.

Anghi, 26 marzo 2025

avv. marzio postiglione
Professionista Delegato