

TRIBUNALE DI SALERNO

AVVISO DI VENDITA

Proc. n. 13/2017 R.G.E.

Il sottoscritto **Siciliano dott. Raffaello**, nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 19.09.2017 e successive proroghe, nella procedura esecutiva n. **13/2017 R.G.E.** pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, in nome e per conto della "MPS Banca per le Imprese S.P.A." con sede in Firenze, rappresentata e difesa dall'avv. C. Alfano, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 APRILE 2025** alle ore **12,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito descritti, presso il proprio studio sito in PELLEZZANO alla via Della Quercia n. 58.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U. in atti)

*Per quanto qui non riportato, intendendosi quanto sotto solo indicativo, si rinvia alla **relazione di stima** e alle **note redatte dall'ing. Giovambattista CHIRILLO** e depositate in data 08/02/2018 con particolare riferimento alla nuova normativa ASI (**GU 88 del 27/7/17**) Infatti, in base a quest'ultima normativa, gli abusi eseguiti dall'esecutato in difformità agli elaborati grafici allegati alla CIA del 24/12/2013 prot. 83536, riportati al paragrafo 13 della relazione di stima, riguardanti opere interne (chiusure di porte e demolizione di tramezzi) potrebbero non essere più sanabili.*

Lotto n. 8: Piena proprietà di una porzione di un opificio, ubicato al piano sotto strada di un capannone di maggiore consistenza, sito in via Filigalardi del Comune di Battipaglia (SA).

Dati catastali: l'immobile è censito al C.U. del medesimo comune foglio di mappa 8 particella 1049 sub 11, Categoria D/8 e rendita € 2.906,00.

Estensione: Sup. utile totale: 269,23 mq

Regolarità edilizia-urbanistica ed agibilità: lo stato dei luoghi del bene non corrisponde con quello indicato nella planimetria catastale e presenta difformità sanabili rispetto alla planimetria allegata alla CILA prot. n.°83536 del 24/12/2013. Il cespite è provvisto del certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Battipaglia in data 29/8/2014 ed il lotto comprende la quota parte dei beni comuni non censibili identificati con il sub 1 e 2.

Prezzo base d'asta: euro 129.390,48 (euro centoventinovemilatrecentonovanta/48).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e, quindi, non inferiore ad euro 97.042,86 (euro novantasettemilaquarantadue/86).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., 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 al citato 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, dovrà essere depositata, presso lo studio del professionista delegato, innanzi indicato, **entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, in busta chiusa**, all'esterno della quale verrà annotato a cura del professionista delegato o da un suo delegato *ad hoc*, 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.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, *(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 *(ad 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 all'originale;
- 2) l'indicazione del numero di r.g.e. 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 delle successive note** di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta di acquisto dovrà essere allegato *(da inserire nella busta chiusa)* un **assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato dott. Raffaello Siciliano** (con indicazione della procedura di riferimento) **per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione *(in alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione potranno 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." – filiale di Salerno, di una somma pari ad un decimo del prezzo che s'intende offrire. 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 dell'esecuzione. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.)*.

Si dà atto e si avvisa che l'offerta presentata:

è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

non è efficace:

- a) se perviene oltre il termine stabilito;
- b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato;
- c) se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte alla suindicata data fissata per la vendita senza incanto e, quindi, 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 unica offerta presentata pari o superiore al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta; in caso di unica offerta presentata inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, la stessa sarà accolta salvo si ravvisi la seria possibilità di poter conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di più offerte valide presentate, 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..

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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 richiamata relazione di stima, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) **oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio, **nel termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari; il mancato versamento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda 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 di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D.Lgs n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di sessanta giorni 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.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, 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.

Si dà atto ed avvisa che oltre alle spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale), ed ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, incombono a carico dell'aggiudicatario anche i costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

I partecipanti alle aste, possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa, per il Tribunale di Salerno, è consultabile presso il sito internet dell'ABI ove è possibile reperire anche il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, che gli interessati potranno contattare.

Del presente avviso di vendita sarà data pubblicità, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) a cura della società "Aste Giudiziarie In linea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ed a cura del professionista delegato sul sito www.astegiudiziarie.it (sul quale verrà pubblicata anche la relazione dell'esperto) e, se richiesto dal procedente, su un quotidiano di informazione a diffusione locale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e/o affissione muraria.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio sito in PELLEZZANO alla via Della Quercia n. 58 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito telefonico: 089/482062 - 328/8976182.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Siciliano dott. Raffaello con studio in PELLEZZANO alla via Della Quercia n. 58, recapito telefonico: 089/482062 - 328/8976182

Capezzano, lì 12.02.2025

Il Professionista delegato