

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 155/18 R.G.E. Tribunale di Salerno

Il sottoscritto dott. Vincenzo Grimaldi, (C.F. GRM VCN 76T11 H703C), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art.591bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 15/01/2019, nella procedura esecutiva immobiliare n.155/18 R.G.E., in osservanza a quanto autorizzato dal GE in data 03.04.2025

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c., che in data **25 GIUGNO 2025 alle ore 12:00 presso il suo studio sito in Salerno alla via Matteo Ripa n.7** si procederà all'esame delle offerte di acquisto SENZA INCANTO depositate ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. (nell'ipotesi di più offerte per lo stesso lotto) dell'immobile pignorato di seguito descritto, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene in vendita.

Per tutto quanto di seguito esposto, in caso di eventuali errori e/o omissioni, ci si riporta all'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 15/01/2019 nonché alla perizia del CTU depositata in atti.

I- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da CTU).

LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Giffoni Sei Casali frazione Prepezzano (SA) alla Via Gualchiera Snc.

L'immobile risulta articolato su due livelli: piano terra 30,90 mq e piano primo 36,51 mq, con accessi indipendenti da una corte comune al complesso di case, posto antistante la proprietà.

L'immobile risulta allo stato grezzo da ultimare e con utenze da allacciare e impiantisca da realizzare. Il cespite presenta una superficie utile netta complessiva di mq. 67,41 (verificata attraverso opportuno rilievo metrico, la superficie si intende al netto delle tramezzature interne e dei muri perimetrali). Sul retro del fabbricato, accessibile dal piano terra, vi è un piccolo giardino perimetrale.

DATI CATASTALI: L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giffoni Sei Casali al **foglio 31; Particella 970; Categoria A4, Classe 2, Consistenza catastale 2 vani,**

superficie catastale 49 mq, rendita catastale 118,79.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero.

ONERI CONDOMINIALI: L'unità immobiliare NON fa parte di un condominio.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: cfr. CTU

PREZZO BASE D'ASTA: Il prezzo base d'asta è stabilito in **€ 18.792,00** (diciottomilasettecentonovantadue,00) per il lotto unico (autorizzazione resa dal GE dott.ssa Giuseppina Valiante con provvedimento del 03.04.2025).

II-CONDIZIONI DI VENDITA: L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, ing. Sciscio Biagio, nella relazione di stima depositata agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura ed 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 di 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.

III-MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO:

OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO: Ciascun offerente, ai sensi dell'art.571 c.p.c. I comma, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 III comma c.p.c., con l'espressa avvertenza che 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 III comma 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 I comma c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata e consegnata a mani, presso lo studio del professionista delegato dott. Vincenzo Grimaldi in Salerno alla Via Matteo Ripa n.7 **dalle ore 9.00 e non oltre le ore 11.00 del giorno 23 Giugno 2025 (di seguito il recapito del dott. Vincenzo Grimaldi 331.9833849)**, in busta chiusa e sigillata, all'esterno della quale verrà riportata, a cura del professionista delegato ricevente ovvero di un suo delegato *ad hoc*, il nominativo di colui che provvede materialmente al deposito, previa identificazione con documento di identità; il nome del Giudice dell'esecuzione; quello del professionista delegato nonché la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia:

1) Dichiarazione in regola con il bollo con l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva, del bene (o del lotto) a cui l'offerta si riferisce, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo indicato, del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento), delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare offerte minime di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso (Prezzo base d'asta € 18.792,00 Offerta minima € 14.100,00);**

2) Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, copia di un valido documento di identità dell'offerente nonché del codice fiscale, e laddove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c (es. procura speciale o certificato camerale), nonchè stato civile dell'offerente e se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi. In caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare altresì le generalità complete del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione. 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 I comma lettera f c.c., anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della disposizione normativa

citata;

3) assegno circolare non trasferibile intestato “**procedura n. RGE 155.2018 Tribunale di Salerno**” per un importo **pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione**. In alternativa è consentita, ex art.173 *quinquies* disp. att. c.p.c., 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 i requisiti prescritti dall’art. 571 c.p.c. e il versamento del saldo prezzo può avvenire con le medesime modalità.

4) Nell’ipotesi di presentazione dell’offerta da parte di un minorenne, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia conforme;

5) In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;

6) Espresa dichiarazione sottoscritta dall’offerente di aver preso visione della perizia di stima dell’immobile e di essere pertanto edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell’immobile venduto.

L’OFFERTA NON È EFFICACE:

- Se perviene oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo determinato a norma dell’art.568 c.p.c come sopra riportato;
- Se l’offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- L’offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Le buste saranno aperte all’udienza fissata 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 c.p.c. comma II e III; 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 II e IV c.p.c, con rialzo minimo di € 3.000,00.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta (**€ 18.792,00**), essa è accolta, se invece l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (**€ 14.100,00**) 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione prestata come sopra indicato), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, con deposito della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC, restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 D.lgs. 385 del 01/09/1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 15%. Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali vulture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità suindicate (15% del prezzo

di aggiudicazione) al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il 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, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili. Tutte le attività che a norma dell'art. 591bis c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Salerno alla Matteo Ripa n.7. È prevista la facoltà per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola Banca aderente al protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà eseguita ex art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato, pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il professionista delegato (dott. Vincenzo Grimaldi 331-9833849 – v.grimaldi@commercialistisalerno.it) che riveste anche la carica di Custode giudiziario.

Salerno, li 25.04.2025
dott. Vincenzo Grimaldi