

**TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO****AVVISO DI VENDITA****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 369/2017 R.G.E.****G.E. DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE**

L'avv. Antonio Trezza, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. in forza di ordinanza resa in data 23/10/2018 dal G.E., dott.ssa Maria Elena Del Forno (la cui efficacia è stata prorogata con provvedimento del 27/09/2021, del 22/09/2023 e del 07/01/2025) nella procedura esecutiva immobiliare n. 369/2017 R.G.E. del Tribunale civile di Salerno, promossa dalla Barclays Bank PLC, proseguita dalla KNICKS SPV S.R.L. considerato che, con l'ordinanza di delega, il g.e. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 596 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella l. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

Che il giorno 11/11/2025, alle ore 16.30, presso il suo studio in Salerno, al Lungomare Trieste n. 84, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero alla gara tra offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato dallo stimatore, ing. Salvatore Vito, nella relazione di stima depositata in data 22/05/2018.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO: "fabbricato di vecchia costruzione su quattro livelli situato nel Comune di Bellosguardo (Sa) alla Via Cavour, n. 22 e riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 10, p.lla 179, sub 3 e p.lla 222 sub 1 (graffati), categoria A/6, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 196 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 m<sup>2</sup>, rendita € 253,06".**

**Il prezzo base è di € 47.800,00 (QUARANTASETTEMILAOTTOCENTO/00).**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi non inferiore a € 37.850,00 (TRENTASETTEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base di gara come sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo, in misura però non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , il professionista delegato può far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanza e di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**Custode giudiziario del compendio è l'avv. Luigi Roma**, con studio in Salerno (SA) alla via Balzico n. 34, cell. 3920502967.

**Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione di stima redatta dall'ing. Salvatore Vito pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, ove potranno reperire tutte le notizie in materia di urbanistica ed edilizia relative all'immobile oggetto di vendita.

#### **NOTIZIE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'esperto Ing. Salvatore Vito, (nella propria relazione di stima) ha testualmente affermato: *"Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito nel periodo che va dal 24/07/1965, ...omissis... al 31/01/1957, data in cui alla sig.ra ...omissis... perveniva, per compravendita e donazione, una porzione del fabbricato costruito; essendo stato costruito precedentemente al '67, per lo stesso non vi era l'obbligo di rilascio del titolo edilizio. In data 20/02/1975 il sig. ...omissis... marito della sig.ra ...omissis..., proprietaria dell'immobile suddetto, presentava, al Sindaco di Bellosguardo, istanza di rilascio di Licenza Edilizia per la costruzione di una terrazza a livello al piano primo, allegando progetto e relazione tecnica a firma del geom. Domenico Martino di Roscigno (v. all.to E.1÷E.8). Il progetto prevedeva la costruzione, su terrazza a livello già esistente, di due pilastri in mattoni pieni di dimensioni di cm 30x60 e sovrastante solaio, per la realizzazione di una terrazza al piano primo, trasformando la sottostante terrazza esistente in terrazza coperta che doveva restare aperta sui tre lati. Il Sindaco di Bellosguardo (Sa), visto il parere favorevole della Commissione Edilizia del 31/07/1975, rilasciava, in data 16/08/1975, al sig. ...omissis... nulla osta alla costruzione del*

*manufatto suddetto. In luogo della prevista terrazza coperta, che nelle previsioni di progetto doveva restare aperta sui tre lati, si realizzava la chiusura dei tre lati mediante muratura e una finestratura sul lato sud del fabbricato, creando una volumetria delle dimensioni di m 5,10 x 5,20 e altezza, compreso solaio, di m 3,25, pertanto di m<sup>3</sup> 86,19, in difformità dal suddetto nulla osta. Ricadendo l'abitato di Bellosguardo (Sa) tra i siti sottoposti alle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali di cui al D. L.vo 22/01/2004, n. 42, non è possibile sanare la suddetta difformità (anche mediante l'art. 36 D.P.R. 6/06/2001 n. 380) in quanto l'art. 167, comma 4, lett. a), del decreto legislativo suddetto esclude, nel caso di lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (si è verificato quest'ultimo caso), che l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica. D'altro canto anche l'art. 181 comma 1, ter lett. a) del D. L.vo 22/01/2004, n. 42 esclude, nel caso di lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (si è verificato quest'ultimo caso), che l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica. Pertanto ai sensi degli art. 167, comma 4, lett. a) e art. 181 comma 1, ter lett. a) del D. L.vo 22/01/2004, n. 42, non è possibile sanare la suddetta difformità."*

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto ing. Salvatore Vito nella relazione depositata presso la cancelleria della sezione delle esecuzioni immobiliari del Tribunale civile di Salerno, 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 nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **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 da 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 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 col bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata presso lo studio innanzi indicato **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita** senza incanto (sabato e festivi esclusi), previo appuntamento telefonico al numero 089231802, in **busta chiusa che sarà sigillata idoneamente al momento del deposito**, all'esterno della quale viene annotato dal professionista, 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 alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte.

Essa dovrà contenere, a pena di inefficacia:

- 1) Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale al fine di potere trasferire ad entrambi 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, comma 1 lett. f codice civile, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima normativa)*, recapito telefonico, copia di valido documento di 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) L'indicazione dei dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 4) L'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo innanzi indicato (prezzo base), nonché del tempo e del modo di pagamento e 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 avere preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

**All'offerta deve essere allegato (inserito nella busta chiusa che sarà sigillata idoneamente al momento del deposito), per ciascun lotto, un assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato, avv. Antonio Trezza per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.** In alternativa, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, su conto corrente intestato alla procedura esecutiva da accendersi presso la banca "Monte dei Paschi di Siena s.p.a." – filiale di Salerno –, di una somma pari al 10% del prezzo che si intende offrire. In tal caso, all'offerta dovrà essere allegato, per ciascun lotto, l'ordinativo di bonifico per la cauzione, da inserire a cura dell'offerente nella busta contenente la domanda. In alternativa, la presentazione dell'offerta può avvenire a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la

ricezione di cui allo stesso 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 del 01/09/1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva, va inserita a cura dell'offerente nella busta chiusa (che sarà sigillata idoneamente al momento del deposito) contenente la domanda, 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..

L'offerta non è efficace se:

- A) perviene oltre il termine stabilito;
- B) È inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato in € 47.800,00
- C) 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 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso.

Le buste, sigillate al momento del deposito, 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 alla gara sull'offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi 2 e 4 c.p.c..

**L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma**, detratta della 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 giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, a mezzo assegni circolari (in alternativa, il versamento della differenza del prezzo può avvenire mediante

l'accredito, a mezzo bonifico bancario intestato su conto corrente intestato alla procedura esecutiva ed acceso presso la banca "Monte dei Paschi di Siena s.p.a." – filiale di Salerno, ex art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.).

**Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.**

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI.

Se l'esecuzione si svolge su impulso del creditore fondiario, l'aggiudicatario che non intende avvalersi delle facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge dovrà versare, nel termine di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, direttamente alla banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 decreto legislativo 385/1993, la restante parte del prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%, consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. All'uopo, il creditore fondiario dovrà precisare il credito, indicare gli estremi del conto corrente su cui effettuare il pagamento e della causale nel termine di giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva.

Del presente avviso sarà fatta, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicazione almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione, per una sola volta su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale e pubblicità online su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione e delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Eventuali spese per la liberazione dell'immobile resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, effettuerà presso il suo studio, tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089231802).

Salerno, lì 30/07/2025

Avv. Antonio Trezza