

Avv. Anna Ciliberti

Via Pio XI n. 173- 84092 BELLIZZI (SA)

E-mail: studiolegciliberti@gmail.com

Pec: annaciliberti@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA
Procedura esecutiva N. 455/2016 R.G.E.

L'Avv. Anna Ciliberti, con studio in Bellizzi (SA) alla Via Pio XI n. 173, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Brancaccio del 03.10.2017, a cui seguiva il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Elena Del Forno del 10.04.2018, nella procedura esecutiva immobiliare n. 455/2016 R.G.E. pendente dinanzi al Tribunale di Salerno e promossa dall'Avv. Edoardo Rocco quale Procuratore di se stesso, con il quale ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 SETTEMBRE 2025, alle ore 15:30**, 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 gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito, **presso il suo studio sito in Bellizzi (SA), alla Via Pio XI n. 173;**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti):

LOTTO UNO

Terreno con fabbricati rurali sito in agro del Comune di **Altavilla Silentina (SA)** alla località "Quercioni" dell'estensione complessiva di 57.330,00 mq con fabbricati rurali per complessivi 1.386,00 mq così censito in **N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 32:**
- **Part. 160**, seminato arboreto, Classe 1, ha 4 are 4 ca 40, Rde: 396,82 €, Rae: 302,84; - **Part. 304**, seminato arboreto, Classe 5, ha 1 are 68 ca 90, Rde: 43,61 €, Rae: 78,51; - **Part. 771**, fabbricato rurale, Classe 5, ha 1 are 12 ca 30; - **Part. 772**, fabbricato rurale, Classe 5, are 1, 56 ca.

L'esperto riferisce che sul lotto uno insistono annessi rurali non censiti da accatastare e/o rimuovere. In particolare, sulla Part. 160, destinata alla gestione di Azienda bufalina, sono presenti piazzali sterrati con recinto e corsie per l'allevamento del bestiame, fabbricati non censiti al Catasto Urbano e alcuni manufatti e annessi ulteriormente non censiti.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli non cancellabili: - fondo patrimoniale trascritto in data 15 ottobre 2004, al n. 36616 Registro Particolare e 47765 Registro Generale, con annotazione di inefficacia parziale n. 3556 del 05/10/2016; - domanda giudiziale trascritta in data 21 giugno 2010 al n. 18406 Registro Particolare e al n. 25700 Registro Generale.

Il prezzo base, ridotto di un ulteriore 15% rispetto all'ultimo prezzo posto a base d'asta, è stabilito in **€. 260.717,73** (duecentosessantamila settecentodiciassette/73) per il **lotto uno**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'**offerta minima di acquisto** minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e, quindi, non inferiore ad **€. 195.538,30** (centonovantacinquemilacinquecentotrentotto/30) per il **lotto uno**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore rispetto a tale prezzo in misura, però, non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Custode giudiziario degli immobili staggit è il sottoscritto professionista delegato Avv. Anna Ciliberti (cell. 320-0509651).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Domenico Cancro afferente agli immobili posti in vendita, pubblicata sul sito internet: <http://www.astegiudiziarie.it/>.

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. Domenico Cancro nella relazione depositata in Cancelleria, 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA

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 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, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati dal sottoscritto 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.

Essa dovrà contenere:

- 1) Il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, 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, 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 del medesimo e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o 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; nel caso di presentazione da parte di un 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 per ciascun lotto, del tempo, del modo del pagamento e di 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.

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

All'offerta dovrà essere allegato, per ciascun lotto (da inserire nella busta chiusa che sarà sigillata idoneamente al momento del deposito) un assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato Avv. Anna Ciliberti, proc. R.G.E.N. 455/2016, 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 di acquisto e la prestazione della cauzione possono 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 si 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'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 15% 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; 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 centoventi 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, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura del 15%, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatta, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché almeno 45 (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 on-line 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: **<http://www.astegiudiziarie.it/>**.

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 degli atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Sull'aggiudicatario incombono anche gli eventuali costi occorrenti alla materiale liberazione degli immobili da parte del custode giudiziario.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite 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 ed il relativo recapito telefonico sono disponibili presso lo studio del sottoscritto delegato o presso il sito internet dell'ABI. Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il suo studio legale, sito in Bellizzi (SA) alla Via Pio XI n. 173, tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo preavviso telefonico (cell. 320-0509651), nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 17,00 alle ore 19,00.

Bellizzi, 22.05.2025

Avv. Anna Ciliberti