

Procedura esecutiva immobiliare n. 81/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Giancarlo Rubino, con studio in Salerno al Corso Vittorio Emanuele, 171, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 81/2018 R.g.e del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa da **Intesa San Paolo Group Services SCpA** a norma dell'art.490 c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Roberta Giglio del 17.09.2021

RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto, il giorno **25 giugno 2025, alle ore 12:00**, presso il proprio studio sito in Salerno al Corso Vittorio Emanuele, 171, si procederà alla **vendita SENZA INCANTO** dei beni pignorati e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte) secondo le seguenti modalità e descrizioni:

-la vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.

Prezzo a base d'asta: Euro 103.351,37 (eurocentotremilatrecentocinquantuno/37) per il lotto UNICO;

Prezzo a base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$ (Offerta Minima): Euro 77.550,00 (eurosettantasettemilacinquecentocinquanta/00) per il lotto UNICO.

I beni vengono posti in vendita così come identificati e valutati dall'esperto Ing. Francesco Pappacena nella relazione di stima depositata in data 02.02.2021 nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i 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.

VENDITA SENZA INCANTO
(25 giugno 2025 ore 12,00)

L' offerta di acquisto in bollo dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente od istante se persona fisica, o la ragione sociale, se persona giuridica, con le generalità del legale rappresentante indicate come per la persona fisica, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale, il recapito telefonico, oltre copia di valido documenti d'identità e, se necessario di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni o incapace, l'offerta o la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, con allegata autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questa; l'indicazione del prezzo offerto. A tal proposito il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso.

- il termine ed il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista delegato 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. Gli assegni

circolari per la cauzione, pari ad un decimo del prezzo offerto (10%), devono essere inseriti nella busta, che il professionista delegato o un suo incaricato sigillerà idoneamente al momento del deposito e devono essere non trasferibili ed intestati allo stesso professionista delegato. All'offerta devono, inoltre, essere allegati i seguenti documenti:

- copia di un valido documento di riconoscimento;
- fotocopia del tesserino di codice fiscale;
- ogni valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente (visura camerale aggiornata, se trattasi di società o di impresa individuale).

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'articolo 571. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni.

Tale busta, contenente l'offerta, unitamente agli allegati dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato Dott. Giancarlo Rubino, in Salerno al Corso Vittorio Emanuele, 171, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (escluso il sabato e i festivi).

In alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva RGE N. 81/2018 con iban, IT 87 I 01005 15200 00000013525. **L'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque giorni prima del 24.06.2025.**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari ad un decimo del prezzo offerto e con le modalità innanzi indicate.

Alla data fissata per l'esame delle offerte di acquisto ex art. 571 cpc si provvederà alla deliberazione sulle offerte stesse a norma dell'art. 572 cpc.

Ove, a norma del novellato art. 572 cpc, vi sia una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito, la stessa e' senz'altro accolta. Se il prezzo offerto e' inferiore, rispetto al prezzo stabilito, in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita.

Ove vi siano più offerte valide per lo stesso bene sarà indetta, ai sensi dell'art. 573 cpc, tra i soli offerenti presenti una gara sulla base dell'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..

All'esito della gara ex art. 573 cpc il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'offerta di acquisto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 cpc, e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente. Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, e presso il suo studio.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo dovuto, nel termine innanzi indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'intera cauzione versata, a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ex art. 587 c.p.c. ed ex art.177 Disp.att. cpc.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, a suo carico, pari al 20% (venti per cento), salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero, oltre IVA se dovuta. Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

(applicabili sia alla vendita senza incanto che alla vendita con incanto)

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario, (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 della legge bancaria) l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà procedere, entro 120 giorni,

al pagamento diretto alla banca mutuante (o al cessionario del credito), nei limiti del credito azionato, detratto un eventuale accantonamento per le spese di procedura nella misura stabilita dal professionista delegato (art. 41, del D.Lgs. 1° settembre 1993 n°385), versando l'eventuale residuo sempre nello stesso termine (cioè centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva) e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Tale pagamento diretto potrà avvenire a condizione che il creditore fondiario abbia formulato: a) espressa domanda con istanza depositata non oltre le ore 13,00 del giorno precedente l'incanto; b) fatto pervenire allo studio, entro dieci giorni dalla aggiudicazione la propria dichiarazione di credito (con dettaglio di capitale, rate scadute, interessi e spese).

Il Professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, precisando fin d'ora che gli importi occorrenti, borsuali e compensi, saranno a carico dell'aggiudicatario e che solo il Professionista delegato, in virtù e in pendenza di delega, ha la facoltà di presentare (ad es. al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento, rilasciata dalla competente cancelleria.

Il Professionista delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art.571 e segg. C.p.c. debbono essere compiute in cancelleria, o davanti il G.E. In ogni caso, per tutto quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti norme di legge.

Mutui c.d. protocollo ABI

Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto può ottenere mutui a tassi e condizioni economiche stabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Nocera Inferiore potrà essere reperito presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI.

Si invita chiunque ne avesse interesse a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>).

SI AVVERTE

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite e gli atti consultati presso lo studio del professionista delegato sito in Salerno al Corso Vittorio Emanuele, 171, tel. 089/233016 mail: g.rubino@commercialistisalerno.it.

- che del presente avviso sarà curata, dalla società Aste Giudiziarie in linea spa, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione su un quotidiano d'informazione a diffusione nazionale "**Il Mattino**" e pubblicità on-line sul sito www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima e l'ordinanza di delega) e sui siti [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" sui siti internet [Casa.it](http://www.casa.it), [Idealista.it](http://www.idealista.it) e [Kijiji.it](http://www.kijiji.it) - Gruppo eBay.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica dell'esperto in atti)

LOTTO UNICO

L'appartamento è ubicato al livello superiore di un fabbricato su due livelli in via Magazzini - Agnone di Montecorice (Sa). Il fabbricato ha struttura portante in muratura di blocchi di tufo con solai a travetti prefabbricati e mattoni di laterizio e codoli perimetrali in c.a. L'edificio non è stato completato, infatti presenta una copertura piana con sovrapposto strato di guaina bituminosa impermeabilizzante e l'intonaco esterno è allo stato grezzo mancante di mano di finitura superficiale. All'esterno del fabbricato, l'unità immobiliare non ha rilevanti spazi pertinenziali. L'appartamento ha una superficie netta pari a circa mq.110,51 ed è composto da un articolato corridoio-disimpegno che collega un'ampia stanza che funge da salotto-tinello-angolo cucina, n.3 stanze da letto e n.2 servizi igienici. Inoltre vi sono due terrazzi ad L di cui uno si sviluppa sull'intero prospetto lato ovest ed anch'essi sono privi di finiture quali pavimenti e finitura di intonaco dei parapetti. Internamente, invece, è completo di finiture ma lo stato di conservazione è discreto.

Salerno, lì 4 mar. 25

Dott. Giancarlo Rubino

