

N.197/1997 R.G.E.



**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**VERBALE DI UDIENZA DI VENDITA CON INCANTO DESERTA**  
**A NORMA DELLA LEGGE N.80 DEL 14 MAGGIO 2005**

L'anno 2018, addì 15 del mese di FEBBRAIO, davanti al giudice, dott. **Alessandro Brancaccio**, nella procedura esecutiva a carico di [REDACTED] +1, sono comparsi:

l'avv./dott. \_\_\_\_\_ nella qualità di custode giudiziario \_\_\_\_\_

l'avv. \_\_\_\_\_

l'avv. Perrilli

l'avv. \_\_\_\_\_

l'avv. \_\_\_\_\_

l'avv. \_\_\_\_\_

l'avv. \_\_\_\_\_

l'avv. \_\_\_\_\_

**Nessuno è comparso.** Il Giudice dell'Esecuzione rinvia il processo per la comparizione delle parti all'udienza del \_\_\_\_\_;

Il creditore procedente, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita in atti, con la quale veniva fissata per questo giorno ed ora l'apertura delle buste contenenti le offerte:

produce certificazione attestante l'avvenuto espletamento degli adempimenti pubblicitari;

(in alternativa) dichiara di aver già depositato in Cancelleria la certificazione attestante l'avvenuto espletamento degli adempimenti pubblicitari;

- produce copia conforme dell'ordinanza di vendita regolarmente notificata ai creditori iscritti (ove sussistenti);
- (in alternativa) dichiara di aver già prodotto conforme dell'ordinanza di vendita regolarmente notificata ai creditori iscritti (ove sussistenti).

**Il G.E. dà atto, in via preliminare, che non sono state presentate istanze di partecipazione.**

Il creditore procedente, atteso che non risultano depositate istanze di partecipazione:

- chiede fissarsi nuove vendite senza incanto e con incanto con riduzione di  $\frac{1}{4}$  del prezzo posto a base di gara;
- (oppure, in caso di vecchio rito) chiede fissarsi nuovo incanto con riduzione di  $\frac{1}{5}$  del prezzo posto a base di gara;
- (oppure, in caso sia di vecchio che di nuovo rito) chiede fissarsi nuova vendita all'incanto alle stesse condizioni.

**Il Giudice, stante l'assenza di offerte:**

- dichiara l'asta deserta, fissando nuova vendita senza incanto per l'udienza del 5/8/2018 ore 11:00 ed eventuale vendita con incanto per l'udienza del 14/7/2018 ore 11:30, con riduzione di  $\frac{1}{4}$  del prezzo posto a base di gara / ad € 80.000 Lotto 1 14.000 Lotto 2 ed aumento minimo non inferiore al 5% del prezzo posto a base di gara, così come ridotto, per le offerte in rialzo in caso di vendita all'incanto;
- (oppure, in caso di vecchio rito) dichiara l'asta deserta, fissando nuovo incanto con riduzione di  $\frac{1}{5}$  del prezzo posto a base di gara / ad € \_\_\_\_\_ ed aumento minimo non inferiore al 5% del prezzo posto a base di gara, così come ridotto, per le offerte in rialzo per l'udienza del \_\_\_\_\_ ore 11:30;
- (oppure, in caso sia di vecchio che di nuovo rito), dichiara l'asta deserta, fissando nuova vendita all'incanto, alle stesse condizioni odierne, per l'udienza del \_\_\_\_\_ ore 11:30.
- dispone l'improcedibilità ex art.164 bis disp. att. c.p.c. con separata ordinanza.
- dispone la surroga del custode e la nomina del professionista delegato con separata ordinanza.

Il cancelliere

Il Cancelliere

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. Alessandro Brancaccio

Cron.

TRIBUNALE DI SALERNO TERZA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il funzionario di Cancelleria, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

RENDE NOTO



Il Giudice dell'esecuzione, dr. Alessandro Brancaccio, con ordinanza del 25/05/2017, nel procedimento espropriativo n. 197/1997 R.E., ha fissato, davanti a sé, nell'aula delle pubbliche udienze presso il Tribunale di Salerno – Cittadella Giudiziaria – Via Dalmazia, la vendita senza incanto degli immobili di seguito indicati per l'udienza del 01/02/2018, ore 10:30 e ss., con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.30 del giorno 31/01/2018, e, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, la vendita con incanto per l'udienza del 15/02/2018, ore 11:00 e ss., con termine di presentazione per le istanze di partecipazione fino alle ore 12,30 del giorno 14/02/2018



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto uno -"1) piena proprietà di un terreno agricolo con annessi tre fabbricati rurali ubicati in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa). I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 14 p.lle 339-340-341-342 (ex p.lla 260). Il fondo agricolo ha una superficie complessiva di mq. 5.968, e confina con fabbricato rurale distinto dalla p.lla 270, con strada vicinale, con terreni individuati dalle p.lle 258-257-65-63-53-352-356, salvo altri. Il primo fabbricato rurale, individuato dalla p.lla 340, ha una superficie utile di mq.22 circa. Il secondo fabbricato rurale, individuato dalla p.lla 341 ha una superficie utile di mq. 194 circa. Il terzo fabbricato rurale, individuato dalla p.lla 342, ha una superficie utile di mq. 146 circa. Il terreno ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola, mentre i tre fabbricati rurali risultano edificati antecedentemente al primo settembre 1967; 2) piena proprietà di una porzione di un fabbricato rurale con annessa corte esterna ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 270. Il bene nel suo insieme confina con le p.lle 339-352-354, con fabbricato distinto dalla p.lla 272, salvo altri. L'edificio si compone di un'unica unità immobiliare, costituita da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un portico. Nel complesso il fabbricato rurale ha una superficie utile di mq.134 circa e risulta edificato antecedentemente al primo settembre 1967; 3) piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 54. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 3.862, e confina con p.lle 53-352-42-64, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola; 4) piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 65. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 2.266, e confina con p.lle 339-257-256-63, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola; 5) piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 261. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 4.392, e confina con p.lle 262-69-70-360, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola; 6) piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 264. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 4.842, e confina con p.lle 263-207-72-47, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola; 7) piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 266. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 485, e confina con p.lle 88-265-226-102, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola; 8) piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 267. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 1.665, e confina con p.lle 268-77-79, strada vicinale, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola; 9) piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 269. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 345, e confina con p.lle 268-228-77, strada vicinale salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola";

Prezzo a base di gara € 105.000,00

Lotto due -"1) piena proprietà di un appezzamento di terreno, ubicato in contrada "Serra" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 19 p.lle 262-264-265-268. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 5750, e nel suo insieme confina con p.lle, 411-303-260-261-263-266-267-269-271-272-273-274-501-275-412,

con torrente, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola, seminativo e frutteto; 2) piena proprietà di un appezzamento di terreno, ubicato in località "Paperzio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 636-638. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 2499, e nel suo insieme confina con p.lle 363-365-366-368-, strada comunale, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola, seminativo irriguo con culture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva";

Prezzo a base di gara € 17.000,00

Nel caso di vendita senza incanto, ha disposto che:

- ciascun offerente, 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, 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. presentando presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di RGE. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità 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, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);
- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- l'offerta è irrevocabile, salvo che: 1. il giudice ordini l'incanto; 2. siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di libretto di deposito nominativo intestato alla procedura ed all'ordine del giudice dell'esecuzione, da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (sportello interno al Tribunale di Salerno), in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;
- all'offerta, da depositarsi in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, deve essere allegato il libretto di deposito per la cauzione, come innanzi indicato; all'esterno della busta vanno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; 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, 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, c.p.c.;
- in alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto postale o bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, 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, a mezzo telefax o posta elettronica, 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.;
- in ogni caso, le spese del trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività ed i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

Nel caso di vendita all'incanto, al prezzo base d'asta pari a quello della vendita senza incanto;

ha disposto che:

- le offerte in aumento, a pena di inammissibilità, non devono essere inferiori ad € 5.250,00 per il lotto uno e ad € 850,00 per il lotto due;
- ognuno, ai sensi dell'art. 579, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte all'incanto personalmente, a mezzo di mandatario munito di procura speciale o 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, 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.)
- ogni concorrente, per essere ammesso all'incanto, deve presentare istanza di partecipazione, in regola con il bollo, recante, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di RGE. della procedura, il bene o il lotto cui l'istanza stessa è riferita, il prezzo proposto, le proprie generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità 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, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'istanza, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da depositare in copia conforme;
- in caso di istanza presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'istanza;
- all'istanza di partecipazione deve essere allegata copia di valido documento di identità del concorrente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);
- l'istanza di partecipazione, da presentarsi in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, deve essere corredata da un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura ed all'ordine del giudice dell'esecuzione, da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (sportello interno al Tribunale di Salerno), tramite cui effettuare il versamento della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione), in ragione di un decimo del prezzo posto a base d'asta;
- all'esterno della busta vanno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e la data dell'udienza fissata per la vendita all'incanto;
- le buste saranno aperte all'udienza stabilita per l'incanto alla presenza degli istanti, la cui comparizione è necessaria ai fini dell'aggiudicazione, che sarà disposta secondo le prescrizioni dell'art. 581 c.p.c.; la mancata partecipazione all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, comporterà l'incameramento di 1/10 della cauzione, che, di contro, sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, ove l'offerente, regolarmente presente, non divenga aggiudicatario; nel caso di una sola istanza di partecipazione, occorrerà comunque apportare un rialzo minimo, ex art. 581, comma 2, per conseguire l'aggiudicazione provvisoria;
- a norma dell'art. 584 c.p.c., infatti, avvenuto l'incanto, possono essere presentate offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni dalla gara, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di 1/5 quello raggiunto nell'incanto; l'aggiudicazione, pertanto, diverrà definitiva ove, decorsi dieci giorni, non siano state presentate offerte in aumento;
- tali offerte potranno essere depositate presso la Cancelleria, nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto. In caso di presentazione di tali offerte, verrà indetta una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma dell'art. 584, comma 3, c.p.c., l'aggiudicazione diventa definitiva e verrà pronunciata a carico degli offerenti (salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo) la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;
- in ogni caso, le spese del trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività ed i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o il sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

**Ha stabilito, altresì, che la vendita, senza e con incanto, avviene alle seguenti condizioni:**

- gli immobili vengono posti in vendita<sup>1</sup> nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, 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 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;

- l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione sul libretto di deposito bancario in atti (qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata dal g.e.); in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell' art. 586 c.p.c..

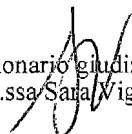
La relazione redatta dall'esperto è pubblicata sui siti internet accreditati dal Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite in Cancelleria dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo, eccetto il sabato.

Salerno, li

22 NOV 2017

Il funzionario giudiziario  
Dott.ssa Sara Vignes



<sup>1</sup> La Cancelleria manterrà riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'udienza di esame delle offerte di acquisto o all'esperimento degli incanti.