

TRIBUNALE DI SALERNO
AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA

Procedura nr. 282\16

Promossa da: Omissis... In danno di: Omissis.

L'Avv. Marco De Felice, con studio in Salerno alla via Fieravecchia n.3, delegato ex art. 591bis Codice di procedura civile con decreto di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 19 luglio 2021 e successiva accettazione del 21 luglio 2021, vista l'ordinanza di delega, esaminata la Relazione di stima a firma arch. Rosa Viceconte depositata il 17/01/17, e successive integrazioni del 19/12/2018, nonché l'Elaborato Peritale Integrativo del 31.08.2022 a firma ing. Maria Luisa Morrica, depositata il 31 agosto 2022, provvedimento sostituzione giudice Sara Serretiello con la dott.ssa Francesca Sicilia in data 4.6.24, nonché provvedimenti autorizzativi del G.E. dr.ssa Francesca Sicilia resi in data 26 giugno 2024 e 10 luglio 2024, con i quali ha prorogato la delega di ulteriori mesi 9 e autorizzato un ulteriore tentativo di vendita con la riduzione del prezzo pari ad un quarto;

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno

11 dicembre 2024, ore 11 .00

con termine per la presentazione delle offerte fissato per giorno **10 dicembre 2024 entro le ore 11,00** in Salerno, alla via Fieravecchia n.3 presso lo studio del sottoscritto legale si procederà alla **vendita SENZA INCANTO**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, e, nell'eventualità di presentazione di più di una offerta per lotto, a gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo il sistema delle buste o schede segrete – fatta salva l'applicazione dell'art. 573 co 2 e 4 c.p.c. – degli immobili descritti di seguito:

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione in villino in zona collinare a prevalente destinazione agricola e boschiva, dunque a carattere extra urbano, sita nel comune di Salerno (SA), frazione di Ogliara, Via Montestella n°22, con **corte di pertinenza di soli circa 782,37 m²**.

L'abitazione è distribuita su tre livelli fuori terra abitabili, oltre sottotetto non abitabile, piani costituiti da: **piano seminterrato (superficie utile pari a 167,30 m²)** composto da tre depositi (di cui uno quasi interamente interrato) indipendenti tra loro ma allo stato rustico, con **annesso porticato di 57,23 m²** circa ed area esterna pavimentata in corrispondenza degli ingressi; **piano terra rialzato (superficie utile pari a 115,47 m²)** composto da soggiorno, corridoio di distribuzione, cucina abitabile con annesso terrazzino e ripostiglio/loggia chiusa (parzialmente con vetrata), una camera da letto matrimoniale con annesso servizio igienico aero-illuminato

naturalmente, uno studio con accesso diretto al terrazzino, un servizio igienico aero-illuminato naturalmente e una camera da letto matrimoniale; **piano primo mansardato (superficie utile pari a 65,30 m²)** composto da soggiorno, angolo cottura con dispensa ed accesso alla camera da letto singola, a sua volta collegata alla camera da letto matrimoniale con cabina armadio lungo tutta la parete maggiore, annesso servizio igienico e collegamento al soggiorno. Vi è inoltre, **sottotetto non abitabile** di superficie utile pari a **35,85 m²**. Stante la realizzazione di opere non assentite si rinvia alle Relazioni Peritali che meglio descrivono i luoghi e le superfici vendibili.

Come rimarcato nella precedente Consulenza Tecnica, **il fabbricato è stato oggetto lungo tutto il perimetro di ampliamenti in porticati e terrazzi, all'attualità non assentiti, e pertanto privi di titolo abilitativo.**

Il villino, luminoso e spazioso, che consta di tre piani autonomi e accessibili da rampe esterne, è situato in zona panoramica e caratterizzato da materiali di costruzione e rifiniture di pregio. Vi si accede direttamente dalla viabilità principale via Montestella attraverso una ripida stradina percorribile in auto ma ancora sterrata. Quasi tutta la superficie esterna dell'edificio è rivestita di pietre dure del cilento ed è circondata da ampi porticati, terrazzi panoramici, scale esterne. Complessivamente il lotto è riportato in **NCEU del Comune di Salerno al fol 6, part. 386 sub 1**, zona censuaria 3, categoria A/7 classe A/2, 7,5 vani, rendita € 1.142,66.

Immobile non in condominio, libero da contratti di locazione opponibili, attualmente occupato dai debitori.

Prezzo base: euro 84.375,00

Offerta minima: euro 63.282,00

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati descritti e valutati dall'esperto nelle **relazioni di stima nonché elaborati peritali depositati, di cui l'interessato è onerato a prendere visione, oltre successive integrazioni**, a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive, per legge, destinazione e consuetudine, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, con gli eventuali diritti sulle parti comuni e quote condominiali relative. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alle difformità esistenti e/o modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernente la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e 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 o 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.

In particolare, **ai fini della conformità edilizia ed urbanistica** dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo è emerso che l'area è vincolata ai sensi del DLGS 42/2004. Nel caso specifico è stato interrogato il CECI (Commissione Edilizia Comunale Integrata) che ha **ufficialmente escluso l'area oggetto di intervento dall'area vincolata**. In ogni caso la carta dei vincoli allegata al PUC del Comune di Salerno individua il fabbricato appena all'esterno del nucleo consolidato della frazione di Ogliara e del vincolo idrogeologico, ma comunque all'interno dell'area P2.

Ai fini edificatori, l'area è compresa dal Puc del Comune di Salerno in area omogenea E2.

L'intero complesso è stato edificato dietro rilascio di permesso a costruire n.260/2006. Lo stato di fatto è sostanzialmente difforme dal progetto approvato, con abusi sostanziali, sanabili con ripristino dello stato conforme alla concessione edilizia e con fiscalizzazione degli abusi che non ha effetto di sanatoria. Gli abusi sono stati indicati in perizia come eventualmente sanabili mediante pagamento di sanzione (ex art. 34 del DPR 380/2001) pari almeno ad € 382.500,00, già detratti dal valore dell'immobile.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché essa non sia inferiore di oltre un quarto allo stesso, e quindi una

offerta minima non inferiore ad euro 63.282,00.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta; se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, 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.

Ciascun offerente, 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 all'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,
entro le ore 11,00 del giorno 10 dicembre 2024**

in Salerno alla via Fieravecchia n.3 presso lo studio del sottoscritto Avv. Marco De Felice, in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto, o da un suo incaricato 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.

L'offerta, in regola col bollo, dovrà contenere:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare 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, lettera f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento di identità, e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale), in caso di offerta presentata 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;
- 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, che non potrà essere inferiore al minimo innanzi indicato;
- 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 delle perizie di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- 7) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, da inserirsi nella busta:

- la copia della distinta del bonifico su conto bancario intestato alla procedura esecutiva "PROC N 282/216 RGE TRIBUNALE DI SALERNO" acceso presso Banca Sella Spa, ag. Salerno, con IBAN IT47B0326815202052640652880 di una somma pari a un decimo del prezzo che si intende offrire: la somma deve risultare già accreditata al momento della presentazione dell'offerta. Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione. 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).

- copia di un valido documento di riconoscimento, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale e certificazione camerale);
- fotocopia del tesserino del codice fiscale;
- nel caso di presentazione da parte di un minorenni, copia conforme dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- nel caso di presentazione da parte di società o imprese individuali, visura camerale aggiornata (massimo quindici giorni).

In nessun caso è possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta di acquisto è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c. (per cui potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva anche in caso di assenza dell'offerente), salvo che 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 innanzi stabilito;

2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra riportato;

3) se l'offerente non presta cauzione, con bonifico bancario in favore della procedura, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto: la data di pagamento è quella di accredito in conto corrente.

Il saldo del prezzo, comprensivo di Iva se dovuta, dovrà essere accreditato (rappresentandone il pagamento) sul conto corrente della procedura **entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c, tramite bonifico, su conto bancario acceso presso Banca Sella Spa, ag. Salerno, intestato a "PROC N 282/216 RGE TRIBUNALE DI SALERNO" con IBAN IT47B0326815202052640652880, ex art. 179 quinquies disp attuazione cpc).

L'aggiudicatario, sul quale ricadono le spese ed i compensi per il trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), nonché le spese ed i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, con bonifico sul sopra indicato conto corrente della procedura, anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, a suo carico, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, al versamento con bonifico sarà sostituito il pagamento diretto alla banca mutuante della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41- co.4- del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nei limiti di credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il

termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura del venti per cento.

Il mancato accredito, sul conto corrente della procedura, del saldo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

È prevista la possibilità di ottenere mutui ipotecari, secondo le condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito internet dell'ABI, contattando direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico. Si dà atto e si avvisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del Codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio in Salerno alla via Fieravecchia n.3. Custode giudiziario dei beni oggetto della vendita è il sottoscritto professionista delegato, al quale è affidato, in mancanza di esonero da parte dell'aggiudicatario, nell'interesse di quest'ultimo ed a sue spese, la liberazione dell'immobile.

Per ogni informazione e per lo svolgimento delle visite agli immobili, gli interessati potranno rivolgersi al professionista delegato, Avv. Marco De Felice ai seguenti recapiti: tel./fax 089.23.22.42; mobile 335/5361535, e-mail marcofefelice@avvocatimpl.it, pec: defelicemarcoavvocatiassociati@pec.giuffre.it.

Il presente avviso, ex art. 490 cpc e come da provvedimento del G.E., almeno 45 gg prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” su richiesta del professionista delegato ed a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea SPA, e pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alle perizie di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate nonché su quotidiano locale (art. 490 c.p.c. 3° comma) per una sola volta, in formato ridotto, secondo le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

Salerno, 23 settembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Marco De Felice