

STUDIO LEGALE BIANCO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
AVV. GIOVANNA BIANCO
PATROCINANTI IN CASSAZIONE
C.SO GARIBALDI N. 153 - TEL. 089 229633 - FAX 089 253300
e-mail: studio@studiolegalebianco.eu
84122 SALERNO - P.I. 03112760651

TRIBUNALE DI SALERNO

**PROC. ESEC. IMM. RIUNITE N. 82/2006 - R.G.E. E N. 344/2006 R.G.E. CUI È RIUNITA
LA PROC. ESEC. N. 86/07- R.E.**

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Giovanna Bianco** (C.F. BNCGNN66M61H703D), con studio in Salerno al C.so Garibaldi n. 153, delegata dal Giudice dell'Esecuzione, con le due ordinanze del 23.10.2008 e del 07.07.2011 ex art. 591 bis c.p.c., e con nuova ordinanza del G.E. dott.ssa Maria Elena del Forno del 12.04.2018 in applicazione del decreto legge n.83/2015 (coordinato con la legge di conversione 06.08.2015 n.132) nelle proc. esec. imm. riunite n. 82/2006 - r.g.e. e n. 344/2006 r.g.e. cui è riunita la proc. esec. n. 86/07- r.g.e. - pendenti innanzi al Tribunale di Salerno

Indica il seguente numero di fax: 089/253300 ed il seguente indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni della cancelleria: giovannabianco@pec.it

RENDE NOTO

- che davanti alla sottoscritta, il **giorno 10 DICEMBRE 2024**, alle ore 11.00 e segg., presso lo studio dell'Avv. Giovanna Bianco, in Salerno al C.so Garibaldi n. 153, si procederà, alla **vendita senza incanto** degli immobili pignorati di seguito descritti e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 cpc ovvero alla gara sulle medesime (se presentate in misura superiore ad una per ciascun lotto);

- che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, così come identificati e descritti nella CTU redatta dall'ing. Giuseppe Naddeo depositata in data 20.10.2008 agli atti della proc. esec. im. n. 82/2006 (cui è riunita la proc. esec. imm. n. 344/2006) e di seguito modificati, integrati e valutati nella successiva CTU redatta dall'ing. Arturo Santamaria depositata in data 14.07.2011 agli atti della proc. esec. im. n. 86/2007 (riunita alle proc. esec. riun. n. 82/2006 e 344/2006), alligate entrambe le perizie agli atti della procedura e che potranno essere consultate dall'eventuale offerente presso lo studio del Professionista delegato, oltre che sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente nonché la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e la destinazione urbanistica degli stessi (vedi pagg. da 27 a 35 della richiamata perizia dell'ing. Naddeo e pagg. da 8 a 10 della suddetta CTU dell'ing.

Santamaria, che abbiansi qui per ripetute e trascritte). L'aggiudicatario, in ogni caso, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 DPR 380/2001 e dell'art.40 L.47/1985;

- che 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. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo

1) LOTTO TERZO*

Complesso industriale in località Armo di Sicignano degli Alburni (SA) composto di un capannone industriale con annessi Uffici e piazzali di sosta/manovra.

DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Complesso industriale, con piazzali, parcheggi e aree attrezzate annesse, composto di un fabbricato di tre livelli fuori terra (di cui il primo livello, essendo il fondo fortemente in pendenza, risulta semi-interrato) di cui parte è destinata ad uffici, spogliatoi e servizi per gli operai, e parte a deposito e attività produttive. Esso si sviluppa complessivamente su una superficie complessiva coperta di circa mq. 3934,00, di cui mq. 3339,00 destinati ad attività produttive e mq. 595,00 destinati ad uso ufficio; al capannone industriale è annesso un suolo destinato a piazzali di parcheggio e manovra per ca. mq. 3955 e ad aiuole con prato e piante ornamentali per ca. mq. 1623.

Il piano seminterrato del capannone (altezza utile di mt. 3,00) misura ca. mq. 300 ed è interamente destinato ad uso uffici e "servizi" per gli operai (mensa). A tale porzione di immobile si accede attraverso un doppio varco/porta posto sul lato Ovest.

Il piano terra del capannone misura ca. mq. 2010 di cui ca. mq. 1715 destinati ad attività produttive (altezza utile di mt. 5,60) e ad uso spogliatoio e servizi per gli operai e ca. mq. 295 destinati ad uso ufficio (altezza utile di mt. 3,00). A tale porzione di immobile si accede

attraverso un varco carrabile (anche per mezzi pesanti) posto sul lato Ovest e un accesso pedonale posto sul lato Nord (attraverso una scala di metallo esterna. Gli ambienti destinati ad ufficio sono divisi in 5 (cinque) vani oltre un grande vano di disimpegno e 5 vani bagno. Ad essi si accede dal piano inferiore tramite la scala in sidero-latero-cemento e dai locali produttivi attraverso una porta “tagliafuoco”.

Il piano primo del capannone (altezza utile di mt. 4,00) misura ca. mq. 1624 interamente destinati ad attività produttive (comprese le aree destinate ai servizi igienici).

Il complesso industriale risulterà accessibile per mezzo della nuova particella catastale n. 177, oggetto delle operazioni di frazionamento ed annessa per 1/4 del suo valore al presente lotto.

CONFINI DEL LOTTO:

Il Complesso industriale confina a Nord con la P.Illa n.167, ad Est con le P.Ille nn. 167 e 177, a Ovest con un fondo agricolo ubicato sulla P.Illa n. 26 di proprietà aliena e a Sud con la P.Illa n. 179 (su cui insiste un complesso industriale di proprietà dell'esecutato).

DATI CATASTALI:

- Piena proprietà dell'immobile in Catasto Fabbricati, Fol. 37, P.Illa 166, Zona Cens. 2, Categoria: D/7, Rendita: 33.321,80 €; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.05.2002 n. 6660.1/2002 in atti dal 22.05.2002 (protocollo n. 181783);
- Piena proprietà dell'immobile in Catasto Terreni, Fol. 37, P.Illa 166, Qualità: Ente Urbano, Superficie: 7410 mq; dati derivanti da Tipo mappale del 02.12.2008 n. 580545.1/2008 in atti dal 02.12.2008 (protocollo n. SA0580545);
- Quota di 1/4 in piena proprietà dell'immobile in Catasto Fabbricati, Fol. 37, P.Illa 177, Zona Cens. 1, Categoria: D/1, Rendita: 4.030,00 €; dati derivanti da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19.05.2011 n. 24307.1/2011 in atti dal 19.05.2011 (protocollo n. SA0303528) e successiva variazione di classamento dell'08.05.2012 n. 21111.1/2012 in atti dall'08.05.2012 (protocollo n. SA0249893);
- Quota di 1/4 in piena proprietà dell'immobile in Catasto Terreni, Fol. 37, P.Illa 177, Qualità: Ente Urbano, Superficie: 2674 mq; dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 01.04.2011 n. 199261.2/2011 in atti dal 01.04.2011 (protocollo n. SA0199261) presentato il 01.04.2011.

Stante quanto disposto con ordinanza del G.E. dott.ssa Enza Faracchio del 20.06.2024 il **prezzo assunto a base** degli immobili costituenti il sopradescritto **LOTTO TERZO*** oggetto di vendita è stabilito in **euro 238.372,31**. **L'offerta minima presentabile** ex art. 572 cpc è stabilita in **euro 178.779,23**, corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di ¼ (unquarto).

Pertanto ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ad ¼ (unquarto) dello stesso ed in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 coc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto

rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, commi 2 e 3, cpc, nella formulazione introdotta dal decreto legge n.83/2015 (coordinato con la legge di conversione 06.08.2015 n.132)

Condizioni e Modalità di partecipazione per la vendita senza incanto

1) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto, regolarmente sottoscritte, devono a pena di inefficacia essere in regola con il bollo e contenere l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto) che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detta offerta dovrà, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome dell'offerente, o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante, luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza/domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi); in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità 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 la 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 e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili. In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'istanza deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuna intenda acquistare e dovrà contenere 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.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

2) Ognuno, 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.).

3) Nelle offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena di inefficacia, essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base così come determinato ex art. 568 c.p.c. e sopra indicato quale prezzo base) e il termine (non superiore a centoventigiorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e per le conseguenziali formalità.

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

a) a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione, un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato di importo pari al 10% (dieci per cento) della somma offerta da inserirsi in busta chiusa unitamente all'offerta di acquisto ed agli allegati che il professionista, o un suo delegato *ad hoc*, sigillerà idoneamente al momento del deposito;

b) copia di un valido documento di riconoscimento;

c) fotocopia del tesserino di codice fiscale;

d) ogni valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente (procura speciale, visura camerale aggiornata, se trattasi di società o di impresa individuale).

Ove l'offerta riguardi più lotti l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto.

5) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate dalla documentazione innanzi specificata, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati dal professionista delegato o da un suo delegato *ad hoc*, la data fissata per l'esame delle offerte ed il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e quello del professionista delegato.

Tale busta contenente l'offerta, unitamente agli allegati, dovrà essere depositata presso lo studio dell'Avv. Giovanna Bianco, in Salerno al C.so Garibaldi n. 153, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (escluso il sabato e i festivi).

6) L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito, 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato quale prezzo base, 3) se l'offerente non presta cauzione vincolata al medesimo professionista in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e con le modalità innanzi indicate.

7) L'offerta di acquisto è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

8) Alla data fissata per l'esame delle offerte di acquisto ex art. 571 cpc le buste saranno aperte 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 cpc.

Ove vi siano più offerte valide per lo stesso bene si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 cpc.

9) 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 da accendersi, presso il "Monte dei Paschi di Siena Spa" – filiale di Salerno di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp att. cpc 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 e smi. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode giudiziario o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente deve comunicare al professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata, l'offerta/dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 cpc.

10) In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegato.

11) Il saldo prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) 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 ufficio.

In alternativa il versamento della differenza del prezzo può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico su conto bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso presso il "Monte dei Paschi di Siena Spa" (filiale di Salerno) ex art. 173 quinquies disp.att. cpc. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario al versamento su libretto sarà sostituito il pagamento diretto alla banca creditrice (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993) o al cessionario del credito, nei limiti del 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, che il sottoscritto professionista indica sin da ora nel 20%.

Il delegato riceve le istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 41 TUB, comma 4, Dlgs 1.9.93 n. 385 e provvede a quantificare sul capitale la somma ricavata dalla vendita da attribuire al creditore ipotecario di primo grado.

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.

12) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, e presso il suo ufficio anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della differenza, oltre IVA se dovuta e dovrà altresì produrre la documentazione necessaria per la corretta stesura del relativo decreto di trasferimento inclusi i titoli per la richiesta di agevolazioni fiscali.

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 dieci giorni successivi all'aggiudicazione.

13) Compensi e spese relativi al trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, comunicazione a pubbliche amministrazioni etc., da versarsi nella misura del 15 %, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della differenza, cedono a carico dell'aggiudicatario su cui incombono anche i costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

14) Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art. 590 cpc, determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

15) In ogni caso il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

16) Mutui c.d. protocollo ABI

In particolare, si precisa che chiunque intenda partecipare alla vendita, ha la possibilità di ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

Per il Tribunale di Salerno l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa potrà essere reperito presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI (<http://www.abi.it>).

17) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio.

In ogni caso, per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione tra cui l'art. 173 quater.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi allo studio del professionista delegato all'indirizzo sopra indicato.

L'avv. Giovanna Bianco, nella qualità,

AVVERTE

- che il Custode Giudiziario dei beni pignorati è il sottoscritto Professionista Delegato avv. Giovanna Bianco, ut supra, e che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio legale Bianco in Salerno al Corso Garibaldi n. 153 Tel. 089/229633; previo appuntamento telefonico.

- che le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita.

Del presente avviso sarà curata, la pubblicazione sul quotidiano d'informazione a diffusione locale, sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it (sui quali saranno pubblicati anche le ordinanze di nomina del sottoscritto professionista delegato, l'ordinanza di nuove disposizioni per il delegato del 12.04.2018 e le relazioni di stima innanzi richiamate e sarà possibile effettuare un *virtual tour* del compendio pignorato). I creditori muniti di titolo esecutivo sono autorizzati dal G.E. ad effettuare, a proprie spese non rimborsabili ex art. 2770 cod.civ. la pubblicità muraria nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili.

Salerno, lì 24.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanna Bianco