

TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura Esecutiva N. 226/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Carlo Conforti, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 28.02.2019, notificata il 20.03.2019, nella procedura esecutiva immobiliare n. 226/2014 R.G.E. del Tribunale di Salerno, sospesa il 23/06/2019 e resa nuovamente esecutiva il 27/01/2022, promossa da Prisma SPV S.r.l. rapp.ta dagli Avv.ti Gaetano De Simone ed Antonio De Simone, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che presso il proprio studio in Eboli (SA), alla Via Giovanni Amendola n. 133 il giorno **16 DICEMBRE 2024** alle ore **12:00**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., per l'immobile descritto di seguito

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

“Casa di abitazione rurale sito nel comune di Castel San Lorenzo (SA), alla via Dragonata snc, disposto su due livelli, avente una superficie lorda di circa mq 81,00, comprensivo di cantina al piano terraneo; da un vano, cucina, bagno al primo piano e da un vano e ripostiglio al secondo piano con copertura a tetto. Deposito/stalla al piano seminterrato. L'immobile in argomento è riportato nel N.C.E.U. al foglio 7, particella 1075, sub 2, cat. A/6, cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita € 192,90; al foglio 7, particella 1075, sub 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 14 mq, rendita € 47,41”.

E' necessario effettuare le cancellazioni di formalità pregiudizievoli come indicato nell'elaborato peritale.

Il prezzo base, pari a quello di stima, più volte ridotto, in ottemperanza alle prescrizioni del G.E., è stabilito in **€ 18.225,00 (DICIOTTOMILADUECENTOVENTICINQUE/00)** per il lotto unico.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad **€ 13.668,75 (TREDICIMILASEICENTOSESSANTOTTO/75)** per il lotto unico. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, innanzi indicato, la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando 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..

Gli interessati all'acquisto, potranno ricevere informazioni più dettagliate dall'allegata perizia di stima, predisposta a cura dell'arch. Fabrizio Vito, con studio in Salerno (SA), alla Via Eugenio Caterina n. 75, tel. 347.3078739, e-mail: fabrizio.vito@architettisalernopec.it, da cui potranno prendere accurata ed attenta visione, la cui perizia è contestualmente pubblicata sul sito 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 dall'arch. F. Vito nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, 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.

Per la vendita **SENZA INCANTO** il professionista delegato **da atto ed avvisa 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 all'art. 579, comma 3 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata 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 una offerta, in regola con il bollo debitamente sottoscritta, presso lo studio innanzi indicato, entro le **ore 12,00 del 12 DICEMBRE 2024** (ad esclusione del sabato e dei giorni festivi), in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto 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. Essa dovrà contenere:

- Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi -se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale al fine di 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 di 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 del tesserino del codice fiscale, copia di valido documento d'identità del concorrente e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nel caso di persone giuridiche);
- 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;
- in caso di offerta presentata da parte di un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- i dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio (aggiornato a non oltre trenta giorni antecedenti) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;
- l'espressa indicazione delle coordinate bancarie (IBAN) dell'offerente ovvero delle coordinate riconducibili allo stesso.

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

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

Per partecipare alla vendita **sarà necessario versare a titolo di cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione, un importo in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

Il suddetto versamento cauzionale dovrà effettuarsi esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. **346686 – IBAN IT 90P 08378 76090 000000346686** acceso presso la **"BCC – CAMPANIA CENTRO di Battipaglia (SA), P.zza A. De Curtis n. 1/2"** entro le ore **12:00 del giorno 12 DICEMBRE 2024** specificando come causale la dicitura: *“cauzione vendita senza incanto del 16 DICEMBRE 2024 n. 226/2014 R.E. Trib. Salerno”*. All'offerta d'acquisto dovrà essere allegato (da inserire nella busta chiusa) anche in fotocopia, l'ordinativo di bonifico per cauzione sopra indicato. *Al fine del puntuale accredito nei tempi e modi stabiliti, si raccomanda di prestar attenzione ai “giorni di valuta” dell'evidenziato bonifico.*

corrispondenti all'intervallo di tempo intercorrente fra la data di addebito del bonifico (per l'offerente) e la data di accredito all'avente diritto (per il professionista delegato).

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- se l'offerta non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario, in misura non inferiore al decimo del prezzo.

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 nella stessa seduta alla 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 differenza del prezzo esclusivamente a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 346686 – IBAN IT 90P 08378 76090 000000346686 **acceso presso la "BCC – CAMPANIA CENTRO di Battipaglia (SA), P.zza A. De Curtis n. 1/2** , specificando come causale: dapprima le generalità dell'aggiudicatario ed a seguire la dicitura "*saldo prezzo vendita senza incanto del 16 DICEMBRE 2024 n. 226/2014 R.E. Trib. Salerno*", entro il termine massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ex art. 571 c.p.c..

L'aggiudicatario **contestualmente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare, sempre secondo le modalità sopra indicate, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, che vengono fissate provvisoriamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, consegna della ricevuta del bonifico effettuato presso lo studio del professionista delegato.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

SI STABILISCE CHE

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario (l'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto) al versamento sul conto corrente 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 in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 ed il 20%) **versando l'eventuale residuo oltre alle spese di**

trasferimento nel termine innanzi indicato e, con le modalità già sopra descritte e, contestualmente, consegnando al professionista delegato l'originale della quietanza emessa dalla banca creditrice.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e 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 ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, **con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario** (da versarsi, nella misura e secondo le modalità sopra indicate, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione), 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 di atti volontari di trasferimento; **a carico dell'aggiudicatario cedono anche gli importi occorrenti** – borsuali e compensi - per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento nonché quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, del presente avviso sarà, a cura del professionista delegato, data diffusione almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima) e data divulgazione, sotto forma di estratto, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale e pubblicità online nonché ove, ritenuto opportuno, mediante affissione muraria di estratto dell'avviso nel comune di Castel San Lorenzo. Il professionista delegato, effettuerà presso il suo studio sito in Eboli (SA), alla Via Giovanni Amendola n. 133, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Eboli, lì 11.10.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Carlo Conforti