

**AVVISO DI VENDITA**  
**Procedura Esecutiva n. 214/2017 R.E. del TRIBUNALE DI SALERNO**

Il Prof. Luca Sensini, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Brancaccio del 07.11.2017, nella procedura esecutiva immobiliare n. 214/2017 R. E. del Tribunale di Salerno, promossa da Omissis, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **27.03.2025, alle ore 15:00**, presso il proprio studio sito in Salerno, al Corso Vittorio Emanuele 111, procederà alla **vendita SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate offerte in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente lotto unico, così come descritto dalla relazione dell'esperto, ing. Carmen Ferraioli.

LOTTO UNICO (come da C.T.U. in atti)

Compendio costituito da fabbricato per civile abitazione composto da due appartamenti che si sviluppano tra piano terra e piano primo con relativa corte esterna, adibita a spazio di sosta e manovra e in parte ad orto domestico. Il lotto unico di vendita è situato in agro del Comune di Castelcivita (SA) nella località denominata San Tommaso, contrada Serra o Serracchio, situata a 16 Km dal nucleo principale del Comune.

- a. Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 2, cat. A/3 cl.2 vani 11 sup. catastale mq 204 totale escluse aree scoperte mq 192 RC € 534,02, contrada Serra I, piano T-1;
- b. Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 3, cat. A/3 cl.3 vani 7,5 sup. catastale mq 143 totale escluse aree scoperte mq 134 RC € 426,07, contrada Serra I, piano T-1;
- c. Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 1, bene comune non censibile, contrada Serra I, piano T;
- d. Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 590 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 0.64 RD € 0,20 R.A. € 0,15;
- e. Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1095 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 12.49 RD € 3,87 R.A. € 2,90;

**Il prezzo base, ridotto nella misura del 10% rispetto all'asta precedente, è stabilito in € 114.635,25 (euro centoquattordicimilaseicentotrentacinque/25) per il lotto unico.**

Il compendio pignorato, così come risultante da relazione dell'esperto ing. Carmen Ferraioli, non è conforme all'ultimo titolo rilasciato (Permesso di costruire in sanatoria n. 97/2007, del 25/07/2007) e non suscettibile di sanatoria né in via ordinaria ex artt. 36 - 37 D.P.R. 380/01, né in via straordinaria, con ricorso alla Legge 47/85 e successive leggi sul condono edilizio. Gli immobili sono attualmente occupati dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base sopra indicato, purché in misura non eccedente un quarto dello stesso e, quindi, **non inferiore a € 85.976,44 (euro ottantacinquemilanovecentosettantasei/44) per il lotto unico.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo, in misura, però, non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto Professionista delegato 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.

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto Professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima, che è stata licenziata dall'ing. Carmen Ferraioli e sarà pubblicizzata sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://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, Ing. Carmen Ferraioli, nella relazione depositata in atti, 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.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA**

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 dichiarazione, in regola con il bollo, presso lo studio innanzi indicato, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita** (ad esclusione del sabato e dei giorni festivi), **in busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotate a cura del sottoscritto professionista o da un suo incaricato, le generalità, previa identificazione, della persona che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.

### **L'offerta dovrà contenere i seguenti dati:**

1) Il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge, 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 alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f.) c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al comma 2 della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale e, in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme. 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;

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, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 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 della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

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

All'offerta dovrà essere allegato, (da inserire nella busta chiusa) un assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato prof. Luca Sensini, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione).

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 assicuratrice 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'art. 571 c.p.c.

#### **L'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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

Il giorno fissato per l'esame delle offerte, dinanzi al sottoscritto professionista delegato ed alla presenza degli offerenti, ove comparsi, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte ed all'aggiudicazione; 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 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 c.p.c.

L'aggiudicatario, dovrà versare il saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Il versamento del saldo dovrà essere effettuato sempre con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato prof. Luca Sensini e presso il suo studio.

L'aggiudicatario contestualmente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato prof. Luca Sensini e presso il suo studio, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri oneri nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero; il mancato versamento del prezzo nei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 d.lgs. n. 385/1993), nel termine di sessanta giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al Professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

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 della trascrizione 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 per la vendita, il presente avviso sarà pubblicato on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima) e inoltre, ove ritenuto opportuno, sarà effettuata pubblicità muraria nel Comune dove è ubicato l'immobile.

Inoltre, il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, ubicato in Salerno, al Corso Vittorio Emanuele, n. 111, 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; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo preavviso telefonico al numero 338.28.96.967, nonché a mezzo posta elettronica ordinaria e a mezzo pec ai rispettivi indirizzi di seguito indicati: studiosensini@libero.it e luca.sensini@pec.commercialistisalerno.it

*Salerno, 19 novembre 2024*

Il Professionista Delegato  
Prof. Luca Sensini  
Corso Vittorio Emanuele, 111  
84123 Salerno  
luca.sensini@pec.commercialistisalerno.it