

Studio legale
Avv. GIULIA TAMBURO
Piazza Garibaldi n.68
84098 Pontecagnano Faiano (SA)
Tel-Fax 089/2145051 Cell: 328/1270727
@ mail avv.giulia@gmail.com
avvgiuliatamburo@pec.ordineforense.salerno.it

AVVISO DI VENDITA
Proc. Esec. n. 323/2017 R.E. del TRIBUNALE DI SALERNO

L'avv. **Giulia Tamburo**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 30.10.2018 nella procedura esecutiva immobiliare n. **323/2017 R.E.** del Tribunale di Salerno promossa dalla Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani, ora TIGRI SPV S.R.L. quale cessionaria dei crediti di BCC NPLS 2018-2 S.r.l., rappresentata dagli avv.ti Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi del Foro di Milano

PREMESSO

che con la predetta ordinanza il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c. come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio immobiliare, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale, redatto dall' arch. Marta Garofalo, depositato in Cancelleria in data 24.01.2018 ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; tanto premesso, la sottoscritta avv. Giulia Tamburo, nella spiegata qualità, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **09 MAGGIO 2025, alle ore 10,30** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero, nell'eventualità di presentazione di più di un'offerta, procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara fra gli offerenti, sull'offerta più alta, degli immobili descritti di seguito, **presso il suo studio in Pontecagnano Faiano (SA), alla Piazza Garibaldi, n. 68.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO N. 4

- **Terreni contigui siti nel Comune di Serre, località Tempe**, censiti nel **Catasto Terreni al foglio 7, p.lla n. 129**, qualità uliveto, classe 3, sup. 3217 are, R.D. € 7,48, R.A. € 5,82 ed al **foglio 7, p.lla n. 186**, qualità seminativo, classe 4, sup. 848 are, R.D. € 2,85, R.A. € 5,04.

Il prezzo base, giusta ordinanza del GE, dott.ssa Valiante, del 29.01.2025, è stabilito in **€ 8.675,10 (euro ottomilaseicentosestantacinque/10)** per il **lotto n. 4**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in maniera non

eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e, quindi, non inferiore ad € 6.506,32 (euro seimilacinquecentosei/32) per il lotto n. 4.

LOTTO N. 5

- Terreni contigui siti nel Comune di Serre, località Alimenta, censiti nel Catasto Terreni **al foglio 13, p.lla n. 55**, qualità uliveto AA, classe 3, sup. 844 are, R.D. € 1,96, R.A. € 1,53 e qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 1082 are, R.D. € 6,15, R.A. € 10,06 ed al **foglio 13, p.lla n. 56**, qualità seminativo, classe 3, sup. 1976 are, R.D. € 11,23, R.A. € 18,37.

Il prezzo base, giusta ordinanza del GE, dott.ssa Valiante, del 29.01.2025, è stabilito in **€ 24.882,16 (euro ventiquattromilaottocentottantadue/16)** per il lotto n. 5.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in maniera non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e, quindi, non inferiore ad € 18.661,62 (euro diciottomilaseicentossantuno/62) per il lotto n. 5.

LOTTO N. 6

- Terreni contigui siti nel Comune di Serre, località Verdarulo, censiti nel Catasto Terreni **al foglio 9, p.lla n. 51**, qualità uliveto AA, classe 4, sup. 4589 are, R.D. € 4,74, R.A. € 5,93 e qualità pascolo AB, classe U, sup. 25 are, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01 ed al **foglio 9, p.lla n. 129**, qualità seminativo AA, classe 4, sup. 800 are, R.D. € 2,69, R.A. € 4,75 e qualità uliveto AB, classe 4, sup. 1496 are, R.D. € 1,55, R.A. € 1,93.

Il prezzo base, giusta ordinanza del GE, dott.ssa Valiante, del 29.01.2025, è stabilito in **€ 26.776,07 (euro ventiseimilasettecentosettantasei/07)** per il lotto n. 6.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in maniera non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e, quindi, non inferiore ad 20.082,05 (ventimilaottantadue/05) per il lotto n. 6.

Se l'offerta per il singolo lotto è pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita solo qualora la sottoscritta professionista delegata 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 sono, in ogni caso, onerati di prendere accurata visione della relazione di stima redatta dall'esperto, arch. Marta Garofalo, in data 24.01.2018, che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Custode Giudiziario di tutto il compendio immobiliare è la sottoscritta professionista delegata **avv. Giulia Tamburo**.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto, arch. Marta Garofalo, nella relazione depositata in Cancelleria in data 24.01.2018, 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 SENZA INCANTO

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 autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

L'offerta, in regola con il bollo, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita (ossia entro le ore 13.00 del giorno 08 maggio 2025), in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dalla sottoscritta 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:

- 1) il nome ed il 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. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità, del tesserino del codice fiscale e, se necessario, di 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, da allegare in copia conforme;
- 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 per ciascun lotto**, che non potrà essere inferiore al prezzo innanzi indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- 5) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- 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;
- 7) 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 l'offerta) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;

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

Per partecipare alla vendita, sarà necessario versare a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il suddetto versamento cauzionale dovrà effettuarsi a mezzo assegno circolare

non trasferibile (da allegare all’offerta ed inserire nella busta chiusa), intestato al professionista delegato, -avv. Giulia Tamburo-Trib. SA-E.I. n. 323/2017- (in

alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione dell’offerta di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l’accredito, a mezzo bonifico, su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, da accendersi presso “il Monte dei Paschi di Siena S.p.A.”-filiale di Salerno, di una somma pari ad un decimo (1/10) del prezzo che si intende offrire. 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 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: **a)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito, ossia oltre le ore 13.00 del 08.05.2025; **b)** se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell’art. 568 c.p.c. e sopra riportato **c)** se l’offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate, ossia a mezzo assegno circolare non trasferibile.

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

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 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 (detratta la cauzione di cui sopra) a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato, -avv. Giulia Tamburo-Trib. SA-E.I. n. 323/2017- (in alternativa, mediante l’accredito, tramite bonifico, su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso presso “il Monte dei Paschi di Siena S.p.A.”-filiale di Salerno, *ex art. 173 quinquies* disp. att. c.p.c.) **entro il termine** massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’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, **nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto di deposito 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.

All'offerente non aggiudicatario verrà restituita la cauzione versata.

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché, a cura della sottoscritta professionista delegata, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte pubblicazione, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale e pubblicità on-line su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet *astegiudiziarie.it*, e, inoltre, ove ritenuto opportuno, pubblicità muraria nel Comune di Salerno e di Serre, dove è ubicato il compendio pignorato, sempre 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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 concessioni 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.

La sottoscritta professionista delegata 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. Il professionista delegato o il cancelliere, in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad esempio all'ex Conservatoria RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi. In ogni caso, solo ad avvenuto versamento del prezzo sarà emesso il decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario incombono 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.

Inoltre effettuerà presso il suo studio, in Pontecagnano Faiano, alla Piazza Garibaldi, n. 68, 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il predetto studio, previo avviso telefonico (089 2145051 - 328 1270727).

Salerno, 24 febbraio 2025

Avv. Giulia Tamburo

