

**Professionista delegato
Avv. Vincenzo Pugliese
Via F. Conforti, 11
84122 – SALERNO**

AVVISO DI VENDITA

PROC. N. 150/15 R.G. ES. IMM. RI DEL TRIBUNALE DI SALERNO

L'Avv. Vincenzo Pugliese, con studio in Salerno alla via Francesco Conforti, 11, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 03.05.2018 e con accettazione incarico in data 14.05.2018, nella procedura esecutiva N. 150/15 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Salerno:

- ad istanza di BCC NPLs 2020 S.r.l., società unipersonale, e, per essa, la mandataria doValue S.p.a in persona del legale rappr.p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Merola, elettivamente domiciliata presso il suo studio, in Napoli, Via Giovanni Porzio n. 4, Centro Direzionale - Isola E1;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità del debitore sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio del 22.02.2016 redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni ed elle prescrizioni dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c., dall'Ing. Gaetano Ruocco depositata presso la competente Cancelleria, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che ha fissato per il giorno **25 (venticinque) settembre 2026 (duemilaventisei)**, alle ore **11,00** (undici) con il prosieguo, **la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto) in **LOTTO UNICO** dell'immobile, in seguito descritto, presso il proprio studio sito in SALERNO alla Via Francesco Conforti, 11

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da C.T.U. in atti)

LOTTO UNICO: Villino costituito dal solo piano terra con corte pertinenziale di circa 1100 mq, ubicato in zona agricola nel Comune di Eboli, alla via Giulia Rossa - Contrada Cioffi senza numero civico riportato al N.C.E.U. al Foglio 50, particella 1207, cat. A/7, vani 5, R.C. € 684,31. Il Villino è stato realizzato con strutture portanti in c.a., le tompanature esterne sono di tipo tradizionale realizzate con blocchi in laterizio, intonacate e tinteggiate con rivestimento plastico murale, alla base della muratura perimetrale è presente un rivestimento in pietra naturale. La copertura è a tetto con falde inclinate con tegole. L'unità immobiliare è composta da tre ambienti oltre il servizio igienico, e un locale di deposito con accesso dall'esterno rispetto all'unità immobiliare. Il villino confina a Nord con la particella di terreno 290 a Est con canaletta consortile, a Sud con la particella 1051 e immobile entrostante e ad Ovest con la strada di accesso privata di cui alla particella 1050.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

L'immobile è riportato nel N.C.E.U del Comune di Eboli come segue: Foglio 50, particella 1207, Cat. A/7, r. c. € 684,31 mq 113.

IL PREZZO ASSUNTO A BASE della vendita dell'immobile costituente il sopradescritto LOTTO UNICO oggetto di vendita corrisponde a quello determinato dall'Ordinanza resa dal G.E. in data 03.05.2018, ridotto del 15% e pari ad **Euro 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento/00)**. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè essa non sia inferiore di oltre un quarto allo stesso, e quindi non inferiore ad Euro 34.425,00 (Trentaquattromilaquattrocentoventicinque/00).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta (Euro 45.900,00), essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (Euro 34.425,00), 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..

PROVENIENZA

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, è pervenuto al debitore esecutato in regime di separazione legale con il coniuge per atto di compravendita con soggetti danti causa estranei alla procedura stipulato in data 31.03.2008 per notaio Rosa Barra n° di repertorio 30908/7331 trascritto a Salerno il 4 Aprile 2008 al n° 13919 RG e al 9583 di Rep.registrato a Eboli il 3.04.2008 al n° 2626 serie 1ª. Ai danti causa l'immobile era pervenuto per atto di compravendita con soggetti estranei alla procedura stipulato il 05.06.1997 per notaio G. Capobianco n. rep. 53766, registrato il 23.06.1997 al n. 4598 e trascritto il 24.06.1997.

PRECISAZIONI

Si precisa, in merito al **LOTTO UNICO**, oggetto del presente avviso di vendita, che la corte di pertinenza risulta gravata da una servitù permanente di attraversamento di condotte irrigue costituita con atto del 14 Marzo 1989 a rogito notaio M. Gentile come dettagliatamente riportato sull'atto di acquisto per Notaio Rosa Barra nonché da una servitù a favore di terzi estranei alla procedura come da atto del notaio Capobianco del 05.06.1997 TR. 13800/97.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare dalla richiamata C.T.U, risulta per il suindicato LOTTO UNICO quanto segue. Non sussistono vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente di natura paesaggistica o storico-artistica. Presso gli archivi del Comune di Eboli è stata reperita la documentazione relativa al rilascio della Concessione Edilizia n° 3/2001 in variante alla Concessione Edilizia n° 39/99 nonché alla richiesta n° 21482 del 3.06.2013 presentata dal debitore per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per l'immobile in esame. Detta richiesta è stata respinta con il "DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE" emesso dal Comune di Eboli con Protocollo n° 2810 del 27 Gennaio 2015 e n° 00001-2015. Appare utile segnalare, altresì, che sulla particella oggetto di pignoramento insiste un ulteriore piccolo manufatto di cui non è stato riscontrato alcuna autorizzazione edilizia e pertanto completamente abusivo e quindi da demolire. Si precisa inoltre che, per l'immobile in questione, non sussiste il Certificato di Agibilità.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) 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 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.);
- 2) l'offerta di acquisto senza incanto, in regola con il bollo, dovrà essere depositata, presso lo studio del Professionista delegato sito in SALERNO alla Via Francesco Conforti n.11, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
- 3) l'offerta di acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotato a cura del Professionista delegato o da un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- 4) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà contenere, a pena d'inefficacia:
 - il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge non offerente - oltre a copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione, comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); 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, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene in caso di aggiudicazione; in caso di presentazione da parte di un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme all'originale; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - 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 al valore *ex art. 568 c.p.c.* (sopra indicato come prezzo base) ridotto di oltre un quarto dello stesso a pena di inefficacia dell'offerta;
 - l'indicazione del modo e del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120(centoventi) giorni;
 - l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- 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;
 - l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 5) all'offerta di acquisto dovrà essere allegato, un assegno circolare, non trasferibile, intestato al Professionista delegato per un importo pari ad un decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione). Ove l'offerta riguardi più lotti l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto. L'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta che il Professionista delegato - o un suo delegato *ad hoc* - sigillerà idoneamente al momento del deposito;
 - 6) 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 di bonifico o deposito su conto postale o bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." - sportello interno al Tribunale di Salerno -, di una somma pari ad un decimo del prezzo che s'intende offrire e mediante la comunicazione al Professionista delegato, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso art. 571 c.p.c. 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 D.lgs. 385/1993. 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'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Quando l'offerta è presentata con tale modalità, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.
 - 7) si da atto e si avvisa che l'offerta presentata:
 - **è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
 - **non è efficace**:
 - a) se perviene oltre il termine stabilito;
 - b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c. sopra riportato;
 - c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo Professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
 - 8) le buste contenenti le offerte saranno aperte alla suindicata data fissata 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, comma 2, e comma 4 c.p.c.;
 - 9) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto nella richiamata relazione di stima, 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;
 - 10) la vendita avrà luogo in un LOTTO UNICO;
 - 11) il suindicato prezzo preso a base dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita corrisponde al relativo valore determinato dall'Ordinanza resa dal G.E. in data 03.05.2018 e sue successive integrazioni ridotto del 15% rispetto all'ultimo prezzo base. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso;

- 12) il saldo del prezzo dovrà essere versato presso il suindicato studio del Professionista delegato sito in SALERNO alla Via Francesco Conforti n.11, entro il termine di 120(centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a mezzo di assegno circolare, non trasferibile, intestato al medesimo Professionista delegato il quale curerà che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, *ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 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 giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal Professionista delegato (tra il 15 e il 20%);
- 13) l'aggiudicatario, inoltre, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico pari al 15%(quindici per cento) - oppure 20%(venti per cento) se terreno agricolo - del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero;
- 14) avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il Professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 15) il Professionista delegato provvede alla 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 nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi, fin d'ora, che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il Professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei 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;
- 16) si da atto ed avvisa che oltre alle spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale), ed ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni incombono a carico dell'aggiudicatario anche i costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del Custode Giudiziario;
- 17) in ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al competente Giudice dell'Esecuzione;
- 18) 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 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione;
- 19) i partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
- 20) l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, può essere reperito presso lo studio del Professionista delegato, o presso il sito internet dell'ABI e, comunque, si invita, chiunque ne avesse interesse, a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso lo studio del Professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI;
- 21) quanto alla pubblicità in funzione della vendita del presente avviso di vendita sarà data, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., pubblicità, a cura del Professionista delegato, mediante affissione per tre giorni continui nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario competente e nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione, per una sola volta, di un estratto su di un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo Professionista delegato, ove sia mancata all'udienza *ex art. 569 c.p.c.* l'indicazione da parte del creditore procedente o surrogante, nonché pubblicazione su un sito internet www.astegiudiziarie.it in forza della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale con la società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A" in data 22.05.2013, sul quale verranno pubblicati anche copia dell'ordinanza di delega e la relazione dell'esperto;

- 22) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno, è autorizzato, nel termine di almeno 45(quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, a rendere noto il presente avviso di vendita mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili; il Professionista delegato è, inoltre, autorizzato ad avvalersi di ulteriori forme di pubblicità funzionali ad una più agevole liquidazione dei beni pignorati, da eseguirsi sempre nel termine di almeno 45(quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- 23) secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, la prova della pubblicità elettronica ed a mezzo stampa dovrà essere acclusa al più presto al fascicolo dell'esecuzione.
- 24) in nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;
- 25) tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO alla Via Francesco Conforti n. 11 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito telefonico: 089.241064;
- 26) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario dei beni pignorati, estraneo alla procedura, in sostituzione dei debitori, la dott.ssa Valeria Nocera.

Salerno, il giorno 15 giugno 2026.

Il Professionista delegato
Avv. Vincenzo Pugliese

