

## INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI BENI MOBILI COMPRESI NELL'ATTIVO DA LIQUIDARE CON EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Il sottoscritto dott. Mauro Ventrello,  
con studio in Cava de' Tirreni al Corso Umberto I°, 314, nominato liquidatore dei beni con provvedimento del  
23/04/2020 nella procedura di Liquidazione dei beni n° 3/2020 richiesta dal sig. Molinari Aniello,

### premessi che

in data 8/6/2020 veniva depositato il programma di liquidazione ai sensi dell'art. 14 *novies* la procedura in  
oggetto;

in data 2/3/2021 veniva depositata da parte del consulente tecnico nominato, Geom. Fiorentino Papa, la  
perizia di stima dei beni immobili di proprietà dei sovraindebitati;

in data 27/10/2022 andava deserta la vendita dei soli lotti individuati in perizia come lotto A e lotto C e,  
pertanto, veniva richiesta l'autorizzazione per procedere ad una nuova vendita dei beni con la riduzione del 15%  
dell'ultimo prezzo posto a base d'asta;

in data 05/05/2023 il GD ha ordinato lo scioglimento della comunione e la relativa trascrizione  
dell'ordinanza presso la Conservatoria immobiliare, relativamente al terreno identificato al foglio 18 particella 80,  
già oggetto di frazionamento da parte del tecnico della procedura, assegnando ai sovraindebitati, ciascuno per  
½, il terreno identificato al foglio 18, particella 1603 nonché il terreno (asservito al fondo) e identificato al foglio 18,  
particella 1605 per la quota di ½ rispettivamente al [REDACTED] e per l'ulteriore ½  
al sig. [REDACTED];

in data 19/05/2023 come da disposizioni del GD lo scrivente ha provveduto alla trascrizione dello  
scioglimento della comunione dandone notifica alle parti interessate.

Con provvedimento del 15/06/2023 il GD autorizzava la vendita alle condizioni di seguito indicate e  
repite nel presente avviso.

Con provvedimento del 31/05/2024 il GD autorizzava una nuova vendita, alle medesime condizioni  
stabilite per la vendita già effettuata ad aprile 2024, senza ribasso dell'ultimo prezzo posto a base di gara,  
prevedendo l'espletamento di tutte le pubblicità così come prescritte nel provvedimento sopra indicato.

Al fine di procedere alla vendita del compendio immobiliare pignorato di seguito descritto, rende noto il  
seguito:

### Avviso di vendita senza incanto

Il giorno **9 ottobre 2024 alle ore 16.00** dinanzi a sé presso lo studio sito in Cava De'Tirreni (Sa) al Corso  
Umberto I°, 314, procederà alla **Vendita Senza Incanto** dei due lotti relativi alla liquidazione dei beni sopra  
indicata.

**Lotto A:** Immobile sito al Vicolo Popolo Ebreo n.14 della Frazione Oscato, esso è censito al NCEU, nei registri  
censuari del comune di Mercato San Severino, al Foglio 23, Particella 183, con categoria A/2 Classe 3  
Consistenza 9 vani ed in ditta [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per 1/2 (cfr. Visura  
allegata). L'appartamento, attualmente occupato dai coniugi proprietari [REDACTED] si sviluppa su due  
livelli, oltre il sottotetto ed un deposito al piano seminterrato, facenti parte di un edificio a corte, semindipendente  
in quanto libero su tre lati, confinante a sud con Vicolo Ebreo, ad est con la strada provinciale per Spiano, a nord  
con la particella 186 e 179, ad ovest con la 178 e 357,

**Prezzo base pari ad € 93.925,00 (novantatremilanovecentoventicinque/00), offerta minima con riduzione di  $\frac{1}{4}$  € 70.443,75 (settantamilaquattrocentoquarantatre/45)**

**Lotto B:** terreno identificato in Catasto Terreni, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 18 particella 1603, di cui i coniugi, risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di scioglimento della comunione disposta dal GD dott. Pasquale Velleca in data 5/05/2023 e trascritto in conservatoria in data 08/05/2023 nonché quota di  $\frac{1}{2}$  del terreno identificato catastalmente al foglio 18, particella 1605 di 25 mq necessaria per garantire un passaggio di larghezza pari a mt 1,00 lungo il confine ovest della particella derivata 1604. Il terreno è stato frazionato con l'intento di dividere l'originaria particella 280 in due porzioni avente lo stesso valore. Per il raggiungimento di tale obiettivo il tecnico ha proceduto a dividere in parti uguali sia la porzione di particella ricadente in zona edificabile, sia quella non edificabile, con il risultato di avere una linea dividente irregolare, n. 2 particelle derivate (1603 e 1604) di superficie pari a mq 957 cadauna, di cui 479 mq edificabili e 478 mq non edificabili. Inoltre, al fine di assicurare l'accesso (pedonale) alla particella derivata 1603, è stata staccata una terza particella di 25 mq (1605) per garantire un passaggio di larghezza pari a mt 1,00 lungo il confine ovest della particella derivata 1604.

Come da Certificato di destinazione Urbanistica il terreno ricade negli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Comunale, negli "Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura", in parte nella "Viabilità di progetto" ed in parte nelle "Attrezzature pubbliche edificate" all'interno degli "Ambiti di trasformazione integrata (ATI -7 Oscato)" Inoltre le particelle 1603 e 1605 non ricadono in aree sottoposte a Vincolo di Aree Percorse dal fuoco, Vincolo idrogeologico e Vincolo Paesaggistico. Nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ricadono in zona R1 ed R2 ovvero a rischio frane moderato e medio, e P2 – Pericolosità Moderata.

Come da perizia del tecnico incaricato, la superficie ritenuta "edificabile" della particella 1063, in quanto ricadente nell'ATI 7 del PUC, risulta essere pari a mq 479.

**Prezzo base pari ad € 23.800,00 (ventitremilaottocento/00) offerta minima con riduzione di  $\frac{1}{4}$  € 17.850,00 (diciassettemilaottocentocinquanta/00)**

**Lotto C:** fondo rustico con entrostanti comodi rurali, costituiti da baracche in lamiera installate senza alcun titolo edilizio abilitativo, identificato in Catasto Terreni, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 24 particella 63, di cui i coniugi, risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder rogato in Salerno il 28.01.2011 rep. n.37982 e registrato a Salerno il 08.02.2011 al n. 1375 Questo fondo agricolo sito alla località "Veterete" della Frazione Spiano, risulta attualmente incolto, con la presenza di alcuni alberi da frutta e poche piante di viti, ha una estensione complessiva pari a mq 2.456 ed è catastalmente classificato come Seminativo arborato di classe 4. Confina a sud con la particella 62, ad est con le particelle 65 e 167, a nord con la 246 ed a ovest con la particella 60.

Il terreno è raggiungibile percorrendo un sentiero sterrato, transitabile con mezzi idonei, che parte dal centro della frazione di Spiano e termina, dopo circa 750 mt, al cancello metallico di ingresso della proprietà in oggetto.

**Prezzo base pari ad € 10.440,13 (diecimilaquattrocentoquaranta/13), offerta minima con riduzione di  $\frac{1}{4}$  € 7.830,09 (settemilaottocentotrenta/09)**

#### Riepilogando:

- ❖ **Lotto A:** prezzo base d'asta € 93.925,00 (novantatremilanovecentoventicinque/00) **offerta minima con riduzione di  $\frac{1}{4}$  € 70.443,75 (settantamilaquattrocentoquarantatre/45) oltre imposte come per legge.**
- ❖ **Lotto B:** prezzo base d'asta € 23.800,00 (ventitremilaottocento/00) **offerta minima con riduzione di  $\frac{1}{4}$  € 17.850,00 (diciassettemilaottocentocinquanta/00) oltre imposte come per legge.**

- ❖ **Lotto C: prezzo base d'asta € 10.440,13 (diecimilaquattrocentoquaranta/13), offerta minima con riduzione di ¼ € 7.830,09 (settemilaottocentotrenta/09) oltre imposte come per legge.**

I beni, come sopra descritti, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente le 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 i 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.**

**1) Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

Gli offerenti dovranno depositare, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato sito in Cava De'Tirreni (Sa) al Corso Umberto I°, 314, entro le ore **13:00 del giorno 8 ottobre 2024** offerta in regola con il bollo per l'acquisto del bene sopra descritto.

All'esterno della busta chiusa saranno annotati, a cura del professionista ricevente o da un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato, quello del liquidatore dei beni e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'assegno circolare per la cauzione - **non inferiore al 10% del prezzo offerto** - intestato a "**Procedura di liquidazione del patrimonio n. 3/2020**" dovrà essere inserito nella busta che verrà sigillata idoneamente al momento del deposito dal sottoscritto professionista o da un suo delegato *ad hoc*.

**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 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.), **presentando una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:**

- a) le generalità dell'offerente, il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se, coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi, in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà 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 di identità del medesimo e, se, necessario da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (*ad es. procura speciale o certificato camerale*);
- b) l'indicazione del numero di R.G.V. (Ruolo Generale) della procedura;
- c) i dati identificativi del bene e (del lotto) di cui l'offerta si riferisce;

Dott. Mauro Ventrello

- d) l'indicazione del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e) 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;
- f) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- g) in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- h) **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base:

- **Lotto A: € 93.925,00 (novantatremilanovecentoventicinque/00)**, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, ovvero **€ 70.443,75 (settantamilaquattrocentoquarantatre/45)**.
- **Lotto A: € 23.800,00 (ventitremilaottocento/00)** purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, ovvero **€ 17.850,00 (diciassettemilaottocentocinquanta/00)**
- **Lotto C: € 10.440,13 (diecimilaquattrocentoquaranta/13)**, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, ovvero **€ 7.830,09 (settemilaottocentotrenta/09)**.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 c.p.c.;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura di liquidazione del patrimonio n. 3/2020**", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

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

Le buste saranno aperte il giorno **9 ottobre 2024 alle ore 16.00** presso lo studio del liquidatore, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva la previsione di cui all'art. 572 comma 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 4 c.p.c..**

#### AGGIUDICAZIONE ED ATTIVITA' CONCLUSIVE

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro e non oltre** il termine di **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini)**; qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.Lgs. 01/09/93 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 trenta giorni dall'aggiudicazione**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 15%.

Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) da versarsi, nella misura del 15%, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% di quest'ultimo, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

**Si avverte:**

che il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche** a cura del liquidatore quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché delle ulteriori pubblicità esplicitamente richieste dal GD con il provvedimento sopra richiamato.

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, saranno eseguite dal Liquidatore presso il suo studio.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Liquidatore (dott. dott. Mauro Ventrello, con studio sito in Cava De'Tirreni (Sa) al Corso Umberto I°, 293 o ai seguenti recapiti tel. 089.463644 cell. 3284623734 e-mail: [maurov12@hotmail.it](mailto:maurov12@hotmail.it) indirizzo pec: [lp3.2020nocerainferiore@pec-gestorecrisi.it](mailto:lp3.2020nocerainferiore@pec-gestorecrisi.it), da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

**Cava De'Tirreni (Sa), 10/06/2024**

**Il Liquidatore**  
**dott. Mauro Ventrello**