

TRIBUNALE DI SALERNO TERZA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il funzionario di Cancelleria, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

RENDE NOTO

Il Giudice dell'esecuzione, dr. Alessandro Brancaccio, con ordinanza del 22/10/2015, nel procedimento espropriativo n. 197/2007 R.E., ha fissato, davanti a sé, nell'aula delle pubbliche udienze presso il Tribunale di Salerno, via Papio, n. 20, la vendita senza incanto degli immobili di seguito indicati per l'udienza del 11/02/2016, ore 9:30 e ss., con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.30 del giorno 10/02/2016, e, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, la vendita con incanto per l'udienza del 25/02/2016, ore 10:00 e ss., con termine di presentazione per le istanze di partecipazione fino alle ore 12,30 del giorno 24/02/2016

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico: "piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel comune di Furore, in località S. Elia, destinato a struttura ricettiva, denominato albergo "Furore Inn Resort" qui di seguito descritto:

- A) Complesso sportivo turistico insistente sulle p.lle 339-908-539-340-343 del fg. 1 del comune di Furore
- B) ex blocco centro ricreativo insistente sulla p.lla 337 del fg. 1 del comune di Furore
- C) casa rurale insistente sulla p.lla 349 del fg.1 del comune di Furore

A- L'immobile principale ha struttura portante in cemento armato, esso è individuato nel NCEU del comune di Furore al fg. 1, p.la 339 di mq. 6077, ente urbano. L'immobile è stato realizzato su vari terrazzamenti degradanti verso il mare, partendo dal piano terra fronteggiante piazza S. Elia fino al quinto livello sottostrada.

Il piano terra accoglie il parcheggio scoperto di circa mq. 392. Il piano primo sottostrada ospita il centro fitness di circa mq. 150 e gli uffici della società Futura di circa mq. 60. Al piano secondo sottostrada sono presenti due camere con bagno dotate di ingresso indipendente di superficie utile complessiva di circa mq. 100, la palestra/ sala conferenze di circa mq. 125, con relativi servizi di circa mq.70, sala del direttore di circa mq. 30 più servizi igienici.

Al piano terzo sottostrada è presente il centro benessere di circa mq. 300, 5 camere duplex della superficie utile totale di circa mq. 210 e quattro camere simplex della dimensione utile totale di circa mq. 100, sala lettura più vestibolo che immette in essa di circa mq. 84. Al quarto piano sottostrada è presente la reception di circa mq. 40, la hall ed il bar più i locali deposito ad essa annessi di circa mq. 170, il blocco wc comprensivo dell'area destinata agli impianti tecnologici di circa mq. 60, il ristorante Italian Touch comprensivo della zona di accoglienza, dei servizi, della cucina, pari a circa mq. 190. Il piano quinto sottostrada comprensivo della sala ristorante "Volpe Pescatrice" cucina, servizi e wc per gli ospiti di circa mq. 315, il locale impianti piscina di circa mq. 390, e il ballatoio esterno e l'area esterna di circa mq. 315, il locale impianti piscina di circa mq. 45. La corte dell'Albergo è occupata da una piscina olimpionica e due ampi terrazzamenti posti su piani differenti, affacciati verso il mare, che insistono sulla particella 339, due piscine dette dell'infinito che insistono sulla particella 539, da un uliveto sulla particella 908 e da due particelle ad oggi allo stato incolte, individuate dalle particelle 340 e 343.

Le particelle individuate nel NCT al fg. 1 del comune di Furore, ai nn. 908, di mq. 1310, 539, di mq. 675, 340, di mq. 134, e 343, di mq. 432, risultano ente Urbano. Nell'immobile precedentemente illustrato si precisa la presenza di un abuso edilizio consistente nella presenza dei terrazzini prospicienti le camere al Piano terzo sottostrada, situate sullo stesso piano del Centro Benessere. L'aumento di superficie non residenziale (terrazzini) è sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01;

B - Ex blocco centro ricreativo insistente sulla p.la 337; immobile individuato nel N.C.E.U. del comune di Furore al fg. 1, p.la 337, sub 4 (corte), sub 5 (Cat. D/2), sub 6 (cat. D/1). L'edificio è costituito da un piano seminterrato raggiungibile da scala esterna ospitante quattro camere con bagno più un terrazzino. Piano primo di circa mq. 115 con terrazza di mq.34.

C) Casa rurale insistente sulla p.la 349, immobile individuato nel NCT al fg. 1, p.la 349 in qualità di ente urbano della superficie di mq. 177. Immobile in muratura allo stato grezzo costituito da un Piano Terra di dimensione di circa mq. 40 ed un Piano Primo di circa mq. 65, con terrazzino di circa mq. 30, raggiungibili entrambi da scala esterna";

Prezzo a base di gara euro 3.400.000,00

Nel caso di vendita senza incanto, ha disposto 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 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 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di RGE. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, 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 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), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);
- 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;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- l'offerta è irrevocabile, salvo che: 1. il giudice ordini l'incanto; 2. siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di libretto di deposito nominativo intestato alla procedura ed all'ordine del giudice dell'esecuzione, da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (sportello interno al Tribunale di Salerno), in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;
- all'offerta, da depositarsi in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, deve essere allegato il libretto di deposito per la cauzione, come innanzi indicato; all'esterno della busta vanno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; le buste saranno aperte all'udienza 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, c.p.c.;
- in alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto può 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." - filiale di Salerno, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso art. 571 c.p.c.;
- in ogni caso, le spese del trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività ed i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it.

Nel caso di vendita all'incanto, al prezzo base d'asta pari a quello della vendita senza incanto;

ha disposto che:

- le offerte in aumento, a pena di inammissibilità, non devono essere inferiori ad € 170.000,00;
- ognuno, ai sensi dell'art. 579, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte all'incanto personalmente, a mezzo di mandatario munito di procura speciale o 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.)
- ogni concorrente, per essere ammesso all'incanto, deve presentare istanza di partecipazione, in regola con il bollo,

recante, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di RGE. della procedura, il bene o il lotto cui l'istanza stessa è riferita, il prezzo proposto, le proprie generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, 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 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), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'istanza, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da depositare in copia conforme;
- in caso di istanza presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'istanza;
- all'istanza di partecipazione deve essere allegata copia di valido documento di identità del concorrente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);
- l'istanza di partecipazione, da presentarsi in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, deve essere corredata da un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura ed all'ordine del giudice dell'esecuzione, da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (sportello interno al Tribunale di Salerno), tramite cui effettuare il versamento della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione), in ragione di un decimo del prezzo posto a base d'asta;
- all'esterno della busta vanno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e la data dell'udienza fissata per la vendita all'incanto;
- le buste saranno aperte all'udienza stabilita per l'incanto alla presenza degli istanti, la cui comparizione è necessaria ai fini dell'aggiudicazione, che sarà disposta secondo le prescrizioni dell'art. 581 c.p.c.; la mancata partecipazione all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, comporterà l'incameramento di 1/10 della cauzione, che, di contro, sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, ove l'offerente, regolarmente presente, non divenga aggiudicatario; nel caso di una sola istanza di partecipazione, occorrerà comunque apportare un rialzo minimo, ex art. 581, comma 2, per conseguire l'aggiudicazione provvisoria;
- a norma dell'art. 584 c.p.c., infatti, avvenuto l'incanto, possono essere presentate offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni dalla gara, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di 1/5 quello raggiunto nell'incanto; l'aggiudicazione, pertanto, diverrà definitiva ove, decorsi dieci giorni, non siano state presentate offerte in aumento;
- tali offerte potranno essere depositate presso la Cancelleria, nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto. In caso di presentazione di tali offerte, verrà indetta una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma dell'art. 584, comma 3, c.p.c., l'aggiudicazione diventa definitiva e verrà pronunciata a carico degli offerenti (salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo) la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;
- in ogni caso, le spese del trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività ed i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o il sito internet www.abi.it.

Ha stabilito, altresì, che la vendita, senza e con incanto, avviene alle seguenti condizioni:

- gli immobili vengono posti in vendita¹ 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 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 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;
- l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione sul libretto di deposito bancario in atti (qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento 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 per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata dal g.e.); in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;

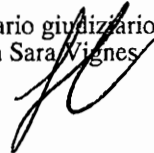
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell' art. 586 c.p.c..

La relazione redatta dall'esperto è pubblicata sui siti internet accreditati dal Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite in Cancelleria dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo, eccetto il sabato, e presso il custode giudiziario, dott. Nicola Ietto, con studio in Salerno, tel. 089/253702.

Salerno, lì 10/11/15

Il funzionario giudiziario
Dott.ssa Sara Vignes



¹ La Cancelleria manterrà riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'udienza di esame delle offerte di acquisto o all'esperimento degli incanti.