

Avv. Giovanni Rago
Via Leopoldo Cassese, 12
84122 SALERNO (SA)
Tel-Fax 089/238822
E-mail avvrago@libero.it
P.E.C.: avvgiovannirago@pec.giuffre.it

AVVISO DI VENDITA

Proc. Esecutiva n° 280/2010 R.E.I. Tribunale di Salerno

L'Avv. Rago Giovanni, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, del 15/12/2016, 10/04/2018, 14/02/2020, 26/10/2020, 17/04/2021, 01/02/2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. 280/2010 R.G.E. del Tribunale di Salerno, promossa dal Sig. Talamo Giuseppe rapp.to e difeso dall'avv. Tommaso Chirico, atteso che, con la sopramenzionata ordinanza di delega ha ritenuto di non provvedere ai sensi dell'art. 576 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **06 Maggio 2022 alle ore 16,30** 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 in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito presso il proprio studio sito in Via Leopoldo Cassese, 12 Salerno

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U. in atti)

LOTTO UNICO

Azienda Agricola sita in Capaccio, Località Gromola, Via Olmopanno, costituita da:
1) Casa Rurale realizzata in un unico piano rialzato destinato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio aziendale; 2) deposito agricolo costituito da un unico livello; 3) Terreni agricoli della complessiva estensione di mq. 21.165. Il Compendio immobiliare è riportato nel N.C.E.U. al Foglio 7, p.lla 1170, sub. 2 e nel NCT al Foglio 7, p.lle 1155, 1156, 1161, 1162, 1167, 1168, 1169

Per ogni ulteriore informazione e dettaglio ci si richiama alla C.T.U. versata in atti redatta dall'Arch. Elisabetta De Rosa.

Prezzo a base d'asta (così come ridotto giuste autorizzazioni del G.E.): € **203.350,00 (euro Duecentotretrecentocinquanta/00)** oltre oneri di legge.

L'immobile è occupato.

Ciascun interessato, escluso il debitore esecutato, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso (con arrotondamento), e quindi non inferiore ad Euro 152.513,00 (Euro Centocinquantaduecinquecentotredici/00) oltre oneri di legge;

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 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..

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Elisabetta De Rosa che sarà pubblicizzata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Custode Giudiziario degli immobili oggetto di vendita è il sottoscritto avv. Giovanni Rago, con studio in Salerno, alla Via Leopoldo Cassese, 12.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto Arch. Elisabetta De Rosa nella relazione ritualmente depositata in Cancelleria in data 07/03/2014, 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, avendo tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co. 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, co. 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, co.1, c.p.c.).

L'offerta, in regola con il bollo, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto 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) 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 - (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 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 minorenne, 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;

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che _____ sottoscrivono _____ l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (da inserire nella busta chiusa) un assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato Avv. Giovanni Rago per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (in alternativa la presentazione delle offerte 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." - 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 e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal D.lgs. 1/09/1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le prescrizioni di cui

all'art. 571 c.p.c.. L'accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto).

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore al prezzo base di oltre un quarto o 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 che sia disposto l'incanto o 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, comma 2 e 4 c.p.c..

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione, sempre nello studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari intestati al professionista delegato. Il mancato versamento del prezzo comporterà, ex art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Alla presente procedura di vendita si applica l'art. 584 c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI

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 (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatta, a cura del sottoscritto professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, 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 www.astegiudiziarie.it) e, inoltre, ove ritenuto opportuno, pubblicità muraria nel Comune dove è ubicato l'immobile, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'aggiudicatario potrà ottenere mutuo ipotecario a tasso 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 lo studio dello professionista delegato nonché presso il sito internet dell'ABI. Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio dello scrivente o, in alternativa, presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Sull'aggiudicatario incombono anche i costi occorrenti per la materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. Inoltre effettuerà presso il suindicato studio legale, in Salerno, al Leopoldo Cassese,12, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso (**tel. 089/225136, pec: avvgiovannirago@pec.giuffre.it - email: avvrago@libero.it**).

Salerno, lì 22 Febbraio 2022

avv. Giovanni Rago