



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Giudice dell'Esecuzione Dott. PASQUALE VELLECA

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 128/2024

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA)

N. 1 ESPERIMENTO

L'Avv. Giovanni Calvanese, con studio in Angri (SA) alla via Dei Goti n. 198, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Pasquale Velleca, in data 14.10.2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 128/2024 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, promossa:

- ad istanza di **ITALINFISSI SUD DI TUFANO FRANCESCO**;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Ing. Alessandro Sebastianelli depositata presso la competente Cancelleria in data 14.09.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **05 del mese di Febbraio dell'anno 2026 alle ore 16,00** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Angri (SA) alla Via Dei Goti n. 198 la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO N. 2

al VALORE D'ASTA di Euro 19.300,00 (diciannovemilatrecento/00);

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 14.475,00
(quattordicimilaquattrocentosettantacinque/00).

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di un box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a sud si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia apertura (non vi è la porta saracinesca d'ingresso e i tramezzi di appoggio laterali del telaio porta).

Il lotto 2 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 16 mq e commerciale di 19 e si trova sulla corsia sud. Non vi è porta di chiusura. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box in oggetto ha una profondità limitata (3,48 m) e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di piccole dimensioni oltre eventuali altri oggetti.

L'immobile confina a NORD con rampa scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9); a EST con altro box (p.lla 2514 sub 21); a SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2); e a OVEST con rampa scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9). **Consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq.** L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 2) è riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA) - FOGLIO 3 - PARTICELLA 2514 - SUB 20 - CAT. C/6, CONS. 17 mq. superficie catastale 19 mq.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Dal sito SITAP Vincoli, la zona ove presente il fabbricato che comprende i lotti pignorati ricade in Area Vincoli ex artt. 136 e 157 Statali, per la tutela del paesaggio e dei beni culturali.

Dal CDU per i terreni cui fanno parte i lotti (vedi all. E11), rilevati i vincoli: Vincolo Sismico S = 9 ai sensi del DM 07/03/1981 e ordinanza del Consiglio dei ministri 20/03/2003 n. 3274, pubblicato sul supplemento ordinario della gazzetta ufficiale del 08/05/2003 n. 105; Vincolo Paesistico, ai sensi del D lgs n. 42 del 22/01/2004 ex d. lgs n. 490/9 come da DM 21/10/1968 pubblicato sulla GU del 16/11/1968 n. 292. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che il fabbricato contenente l'immobile staggito "fabbricato A" cui fa parte il lotto n. 2 è stato edificato con i seguenti titoli: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato alla società "Omissis" dal Comune di Sant'Egidio del Monte Albino dal Responsabile del Settore Urbanistico - Edilizio in data 19 aprile 2011; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013 (per variazioni costruzione); S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017 (per completamento opere non realizzate con SCIA del 2013); S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021 (per completamento costruzione); S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021 (per agibilità fabbricato A); S.C.I.A. prot. n. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione); In aggiunta sono stati estratti i seguenti documenti: Autorizzazione Vincolo paesaggistico n. 41/2009 del 18/05/2009; Trasmissione evidenza pagamento Oneri Urbanizzazione e Fidejussione p. n. 5270 del 07/04/201; Comunicazione Fine Lavori prot. n. 2189 del 10/02/2021; Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2023 del 15/03/2023; Piano regolatore part. terreni e vincoli del 05/04/2006.

Dalla consultazione del Permesso a Costruire N. 20-2011, si è rilevato che gli oneri di Urbanizzazione erano stati determinati in due aliquote, una di Euro 5.366,00 e un'altra di Euro 180.000,00, quest'ultima con Fidejussione a garanzia della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione con nota del 21/01/2011 prot. N. 01141. Tale nota definiva che la debitrice avrebbe dovuto completare le opere di Urbanizzazione per la realizzazione del parco verde attrezzato, prospiciente sulla via Dante Alighieri. Risulta che il primo importo di 5.366,00 Euro è stato pagato in data 08/04/2011 e fatta per il secondo importo una polizza Fidejussoria valevole dal 28/03/2011 al 28/03/2013, tuttavia non rinnovata. Pertanto, qualora detti lavori di Urbanizzazione non dovessero essere completati, l'onere del pagamento della seconda aliquota, di Euro 180.000,00 potrebbe gravare in solido sui condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

Si può concludere che i beni pignorati che fanno parte del fabbricato A sono regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico, e il completamento delle opere di Urbanizzazione previste dalla debitrice, consentiranno che i suddetti oneri di urbanizzazione non ricadano sui proprietari. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto gli acquirenti soci della Omissis, avevano acconsentito a dare mandato per la redazione del regolamento del condominio e tabelle millesimali alla omissis stessa. Tuttavia, in data 11/04/2023 è stata indetta tra i residenti dello stabile A un'assemblea condominiale ed è stato approvato un regolamento, formalmente costituito.

Lotto 2: Box NCEU F.3 P.Illa 2514 S.20 (sup. cat. mq 19): Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 22,82; Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 2,57; Stima spese condominiali ordinarie: circa 40,00 Euro/anno (valore non fornito dal condominio ma ricavato in proporzione ai millesimi), Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 34222 Registro Generale 41870 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4294/2024 del 27/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA).

LOTTO N. 3

al VALORE D'ASTA di Euro 51.500,00 (cinquantunomilacinquednto/00);

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 38.625,00 (trentottomilaseicentoventicinque/00).

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di un box doppio al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e ncarrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene

attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a sud si compone di due ambienti di parcheggio uniti, ognuno con propria ampia porta saracinesca d'ingresso avvolgibile in alluminio, della larghezza di 2,82 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Il lotto 3 è un box-garage doppio di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 49 mq e commerciale di 55 e si trova sulla corsia sud. Vi sono due porte di chiusura con due serrande in ferro al momento non motorizzate, con chiusura a chiave e larghezza di 2,82 m ciascuna. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box doppio in oggetto è sufficientemente profondo e consentirebbe il parcheggio di due autovetture di grandi dimensioni oltre eventuali motocicli e lo stivaggio di altri oggetti. Vi è all'interno del box l'attraversamento di una conduttura condominiale di acque reflue.

L'immobile confina a NORD con scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9) e con altro box (p.lla 2514 sub 27), a EST con altro box (p.lla 2514 sub 22), a SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2), a OVEST con rampa scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9) e con altro box (p.lla 2514 sub 20). **Consistenza 49 mq, superficie catastale 55 mq.** L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 3) è riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA) - FOGLIO 3 - PARTICELLA 2514 - SUB 21 - CAT. C/6, CONS. 49 mq. superficie catastale 55 mq.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

occupato.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Dal sito SITAP Vincoli, la zona ove presente il fabbricato che comprende i lotti pignorati ricade in Area Vincoli ex artt. 136 e 157 Statali, per la tutela del paesaggio e dei beni culturali.

Dal CDU per i terreni cui fanno parte i lotti (vedi all. E11), rilevati i vincoli: Vincolo Sismico S = 9 ai sensi del DM 07/03/1981 e ordinanza del Consiglio dei ministri 20/03/2003 n. 3274, pubblicato sul supplemento ordinario della gazzetta ufficiale del 08/05/2003 n. 105; Vincolo Paesistico, ai sensi del D lgs n. 42 del 22/01/2004 ex d. lgs n. 490/9 come da DM 21/10/1968 pubblicato sulla GU del 16/11/1968 n. 292. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che il fabbricato contenente l'immobile staggito "fabbricato A" cui fa parte il lotto n. 3 è stato edificato con i seguenti titoli: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato alla società "Omissis" dal Comune di Sant'Egidio del Monte Albino dal Responsabile del Settore Urbanistico - Edilizio in data 19 aprile 2011; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013 (per variazioni costruzione); S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017 (per completamento opere non realizzate con SCIA del 2013); S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021 (per completamento costruzione); S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021 (per agibilità fabbricato A); S.C.I.A. prot. n. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione); In aggiunta sono stati estratti i seguenti documenti: Autorizzazione Vincolo paesaggistico n. 41/2009 del 18/05/2009; Trasmissione evidenza pagamento Oneri Urbanizzazione e Fidejussione p. n. 5270 del 07/04/201; Comunicazione Fine Lavori prot. n. 2189 del 10/02/2021; Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2023 del 15/03/2023; Piano regolatore part. terreni e vincoli del 05/04/2006.

Dalla consultazione del Permesso a Costruire N. 20-2011, si è rilevato che gli oneri di Urbanizzazione erano stati determinati in due aliquote, una di Euro 5.366,00 e un'altra di Euro 180.000,00, quest'ultima con Fidejussione a garanzia della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione con nota del 21/01/2011 prot. N. 01141. Tale nota definiva che la debitrice avrebbe dovuto completare le opere di Urbanizzazione per la realizzazione del parco verde attrezzato, prospiciente sulla via Dante Alighieri. Risulta che il primo importo di 5.366,00 Euro è stato pagato in data 08/04/2011 e fatta per il secondo importo una polizza Fidejussoria valevole dal 28/03/2011 al 28/03/2013, tuttavia non rinnovata. Pertanto, qualora detti lavori di Urbanizzazione non dovessero essere completati, l'onere del pagamento della seconda aliquota, di Euro 180.000,00 potrebbe gravare in solido sui condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

Si può concludere che i beni pignorati che fanno parte del fabbricato A sono regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico, e il completamento delle opere di Urbanizzazione previste dalla debitrice,

consentiranno che i suddetti oneri di urbanizzazione non ricadano sui proprietari. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto gli acquirenti soci della Omissis, avevano acconsentito a dare mandato per la redazione del regolamento del condominio e tabelle millesimali alla omissis stessa. Tuttavia, in data 11/04/2023 è stata indetta tra i residenti dello stabile A un'assemblea condominiale ed è stato approvato un regolamento, formalmente costituito.

Lotto 3: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.21 (sup. cat. mq 55): Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 67,14; Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 7,55; Stima spese condominiali ordinarie: circa 93,96 Euro/anno; Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 119,08 Euro; Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 34222 Registro Generale 41870 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4294/2024 del 27/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA).

LOTTO N. 4

al VALORE D'ASTA di Euro 19.300,00 (diciannovemilatrecento/00);

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 14.475,00 (quattordicimilaquattrocentosettantacinque/00).

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a

sud si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia apertura (non vi è la porta saracinesca d'ingresso e i tramezzi di appoggio laterali del telaio porta).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo le licenze edilizie.

Il lotto 4 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 16 mq e commerciale di 19. Non vi è porta di chiusura. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. L'immobile in oggetto ha una profondità limitata (3,48 m) e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di piccole dimensioni oltre eventuali altri oggetti. Al momento del sopralluogo il box era vuoto.

L'immobile confina a NORD con rampa scala A (BCNC: p.lla 2514 sub 7), a EST con rampa scala A (BCNC: p.lla 2514 sub 7), a SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2), a OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 23). **Consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq.** L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 4) è riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA) - FOGLIO 3 - PARTICELLA 2514 - SUB 24 - CAT. C/6, CONS. 17 mq. superficie catastale 19 mq.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

occupato.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Dal sito SITAP Vincoli, la zona ove presente il fabbricato che comprende i lotti pignorati ricade in Area Vincoli ex artt. 136 e 157 Statali, per la tutela del paesaggio e dei beni culturali.

Dal CDU per i terreni cui fanno parte i lotti (vedi all. E11), rilevati i vincoli: Vincolo Sismico S = 9 ai sensi del DM 07/03/1981 e ordinanza del Consiglio dei ministri 20/03/2003 n. 3274, pubblicato sul supplemento ordinario della gazzetta ufficiale del 08/05/2003 n. 105; Vincolo Paesistico, ai sensi del D lgs n. 42 del 22/01/2004 ex d. lgs n. 490/9 come da DM 21/10/1968 pubblicato sulla GU del

16/11/1968 n. 292. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che il fabbricato contenente l'immobile staggito "fabbricato A" cui fa parte il lotto n. 4 è stato edificato con i seguenti titoli: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato alla società "Omissis" dal Comune di Sant'Egidio del Monte Albino dal Responsabile del Settore Urbanistico - Edilizio in data 19 aprile 2011; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013 (per variazioni costruzione); S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017 (per completamento opere non realizzate con SCIA del 2013); S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021 (per completamento costruzione); S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021 (per agibilità fabbricato A); S.C.I.A. prot. n. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione); In aggiunta sono stati estratti i seguenti documenti: Autorizzazione Vincolo paesaggistico n. 41/2009 del 18/05/2009; Trasmissione evidenza pagamento Oneri Urbanizzazione e Fidejussione p. n. 5270 del 07/04/201; Comunicazione Fine Lavori prot. n. 2189 del 10/02/2021; Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2023 del 15/03/2023; Piano regolatore part. terreni e vincoli del 05/04/2006.

Dalla consultazione del Permesso a Costruire N. 20-2011, si è rilevato che gli oneri di Urbanizzazione erano stati determinati in due aliquote, una di Euro 5.366,00 e un'altra di Euro 180.000,00, quest'ultima con Fidejussione a garanzia della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione con nota del 21/01/2011 prot. N. 01141. Tale nota definiva che la debitrice avrebbe dovuto completare le opere di Urbanizzazione per la realizzazione del parco verde attrezzato, prospiciente sulla via Dante Alighieri. Risulta che il primo importo di 5.366,00 Euro è stato pagato in data 08/04/2011 e fatta per il secondo importo una polizza Fidejussoria valevole dal 28/03/2011 al 28/03/2013, tuttavia non rinnovata. Pertanto, qualora detti lavori di Urbanizzazione non dovessero essere completati, l'onere del pagamento della seconda aliquota, di Euro 180.000,00 potrebbe gravare in solido sui condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

Si può concludere che i beni pignorati che fanno parte del fabbricato A sono regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico, e il completamento delle opere di Urbanizzazione previste dalla debitrice, consentiranno che i suddetti oneri di urbanizzazione non ricadano sui proprietari. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto gli acquirenti soci della Omissis, avevano acconsentito a dare mandato per la redazione del regolamento del condominio e tabelle millesimali alla

omissis stessa. Tuttavia, in data 11/04/2023 è stata indetta tra i residenti dello stabile A un'assemblea condominiale ed è stato approvato un regolamento, formalmente costituito. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

Lotto 4: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.24 (sup. cat. mq 19): Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 21,48; Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 2,42; Stima spese condominiali ordinarie: circa 40,00 Euro/anno (valore non fornito dal condominio ma ricavato in proporzione ai millesimi), Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 34222 Registro Generale 41870 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4294/2024 del 27/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA).

LOTTO N. 7

al VALORE D'ASTA di Euro 40.300,00 (quarantamilatrecento/00);

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 30.225,00 (trentamiladuecentoventicinque/00).

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a Nord e si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia porta saracinesca d'ingresso avvolgibile in alluminio, della larghezza di 2,82 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Il lotto 7 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 40 mq e commerciale di 45 e si trova sulla corsia nord. La porta di chiusura è una serranda in ferro al momento non motorizzata, con chiusura a chiave e larghezza di 2,82 m. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box in oggetto è sufficientemente profondo e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di grandi dimensioni e una di piccole (da considerare la posizione del pilastro centrale) oltre eventuali motocicli e lo stivaggio di altri oggetti.

L'immobile confina a NORD con altri box edificio B, a EST con altro box (p.lla 2514 sub 35), a SUD con corsia di manovra nord (BCNC: p.lla 2514 sub 2), a OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 33).

Consistenza 40 mq, superficie catastale 45 mq. L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 7) è riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA) - FOGLIO 3 - PARTICELLA 2514 - SUB 34 - CAT. C/6, CONS. 40 mq. superficie catastale 45 mq.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

occupato.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Dal sito SITAP Vincoli, la zona ove presente il fabbricato che comprende i lotti pignorati ricade in Area Vincoli ex artt. 136 e 157 Statali, per la tutela del paesaggio e dei beni culturali.

Dal CDU per i terreni cui fanno parte i lotti (vedi all. E11), rilevati i vincoli: Vincolo Sismico S = 9 ai sensi del DM 07/03/1981 e ordinanza del Consiglio dei ministri 20/03/2003 n. 3274, pubblicato sul supplemento ordinario della gazzetta ufficiale del 08/05/2003 n. 105; Vincolo Paesistico, ai sensi del D lgs n. 42 del 22/01/2004 ex d. lgs n. 490/9 come da DM 21/10/1968 pubblicato sulla GU del 16/11/1968 n. 292. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che il fabbricato contenente l'immobile staggito "fabbricato A" cui fa parte il lotto n. 7 è stato edificato con i seguenti titoli: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato alla società "Omissis" dal Comune di Sant'Egidio del Monte Albino dal Responsabile del Settore Urbanistico - Edilizio in data 19 aprile 2011; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013 (per variazioni costruzione); S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017 (per completamento opere non realizzate con SCIA del 2013); S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021 (per completamento costruzione); S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021 (per agibilità fabbricato A); S.C.I.A. prot. n. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione); In aggiunta sono stati estratti i seguenti documenti: Autorizzazione Vincolo paesaggistico n. 41/2009 del 18/05/2009; Trasmissione evidenza pagamento Oneri Urbanizzazione e Fidejussione p. n. 5270 del 07/04/201; Comunicazione Fine Lavori prot. n. 2189 del 10/02/2021; Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2023 del 15/03/2023; Piano regolatore part. terreni e vincoli del 05/04/2006.

Dalla consultazione del Permesso a Costruire N. 20-2011, si è rilevato che gli oneri di Urbanizzazione erano stati determinati in due aliquote, una di Euro 5.366,00 e un'altra di Euro 180.000,00, quest'ultima con Fidejussione a garanzia della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione con nota del 21/01/2011 prot. N. 01141. Tale nota definiva che la debitrice avrebbe dovuto completare le opere di Urbanizzazione per la realizzazione del parco verde attrezzato, prospiciente sulla via Dante Alighieri. Risulta che il primo importo di 5.366,00 Euro è stato pagato in data 08/04/2011 e fatta per il secondo importo una polizza Fidejussoria valevole dal 28/03/2011 al 28/03/2013, tuttavia non rinnovata. Pertanto, qualora detti lavori di Urbanizzazione non dovessero essere completati, l'onere del pagamento della seconda aliquota, di Euro 180.000,00 potrebbe gravare in solido sui condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

Si può concludere che i beni pignorati che fanno parte del fabbricato A sono regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico, e il completamento delle opere di Urbanizzazione previste dalla debitrice, consentiranno che i suddetti oneri di urbanizzazione non ricadano sui proprietari. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto gli acquirenti soci della Omissis, avevano acconsentito a dare mandato per la redazione del regolamento del condominio e tabelle millesimali alla omissis stessa. Tuttavia, in data 11/04/2023 è stata indetta tra i residenti dello stabile A un'assemblea condominiale ed è stato approvato un regolamento, formalmente costituito.

Lotto 7: Box NCEU F.3 P.Ila 2514 S.21 (sup. cat. mq 45): Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 53,69; Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 6,04; Stima spese condominiali ordinarie: circa 81,60 Euro/anno; Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 104,30 Euro; Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 34222 Registro Generale 41870 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4294/2024 del 27/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA).

LOTTO N. 8

al VALORE D'ASTA di Euro 224.100,00 (duecentoventiquattromilacent/00);

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 168.075,00 (centosessantottomilazerosettantacinque/00).

RILANCIO MINIMO: euro 3.000,00 (tremila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

COMUNE DI UBICAZIONE

Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Papa Giovanni XXIII snc., scala B, int. 7, piano 2.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento al piano secondo in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Papa Giovanni XXIII snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'edificio è composto da M. 21 box nel piano seminterrato e N. 5 appartamenti per piano. Al terzo piano vi sono dei terrazzi di copertura, di proprietà aliena. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto 8 è un appartamento per civile abitazione, è situato al secondo piano nella scala B interno 7 dell'edificio A. La scala B è quella che si trova sulla sinistra, entrando nell'edificio. Il fabbricato è composto dal piano seminterrato, dove vi sono i box, e dai piani terra, primo e secondo, con cinque appartamenti per piano, oltre ai terrazzi di copertura, al secondo piano. Nella scala B vi sono tre appartamenti per piano, nella A ve ne sono due per piano.

All'ingresso principale dell'edificio A, quello dalla via Papa G. XXIII, come da elaborato planimetrico, vi è un parcheggio per automobili (Sub 3 B.C.N.C.) in terra battuta; quindi, nella parte centrale vi è una piccola area di passaggio (Sub 4 B.C.N.C.) che dà accesso ai viali delle due scale dell'edificio scala B

(Sub 5 B.C.N.C.) e scala A (Sub 6 B.C.N.C.). Il viale di accesso alla scala B ha un'apertura e ai lati due terrazzi, pertinenze esclusive di due immobili, separati da un muretto con una ringhiera in ferro. La pavimentazione di queste aree è in stampato industriale con resina. Vi sono inoltre le predisposizioni per le lampade di illuminazione, che non sono installate.

Attraversato detto viale si giunge a un portoncino in ferro e vetro, preceduto da un gradino, con alla sinistra l'impianto citofonico. Si accede quindi all'interno della scala. Alla destra vi è la rampa di scale che porta ai piani superiori e a quello inferiore, dove vi sono i box. Le scale sono rivestite in marmo e dotate di passamano e ringhiera in ferro smaltato. La pavimentazione dei piani è in mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e rifinite a stucco e pittate con tempera di colore bianco. Sul lato sinistro del pianerottolo vi è un vano per l'ascensore, al momento non presente, la cui apertura è coperta da un pannello di compensato.

L'insieme della scala e delle parti comuni interne si presenta in ottimo stato di conservazione. Salendo la scala al secondo piano troviamo tre appartamenti. Quello pignorato del lotto 8 ha ingresso con porta caposcala a sinistra, vicina al vano ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, un soggiorno doppio, una camera, una cucina abitabile, due bagni e due balconi. L'intero appartamento è dotato di doppi serramenti, quelli interni in alluminio e vetro, quelli esterni con napoletane in ferro di tipo blindato, dotati di serratura con chiave, entrambi di colore bianco. In tutto l'appartamento interno la pavimentazione è mancante delle mattonelle, con la sola realizzazione del massetto. Non vi sono inoltre le porte interne.

Le pareti sono intonacate e stuccate ma non pittate. Vi è la predisposizione per i radiatori in tutte le camere ma senza gli elementi riscaldanti. Vi è inoltre la predisposizione per la caldaia anche se non presente. L'impianto elettrico è sottotraccia e appare completo, ad eccezione dei due bagni, ove mancanti prese e pulsantiere. Vi sono le predisposizioni per le lampade di emergenza in tutte le stanze ma senza gli elementi finali.

Varcando la porta caposcala blindata, si accede a un ampio ingresso dove a sinistra vi è una finestra. A destra vi è una piccola nicchia-ripostiglio dove presente il quadro elettrico. A destra vi è un salone doppio, con una finestra e una portafinestra di un balcone esposto a ovest.

Nella parte del salone prossima all'ingresso vi è un piccolo disimpegno che dà accesso a una camera, due bagni e la cucina. La cucina presenta la predisposizione degli attacchi necessari. Vi è una portafinestra che dà accesso a un ampio balcone che si affaccia a sud. Dei due bagni, il bagno 2, confinante con la cucina, ha una portafinestra che dà accesso allo stesso balcone della cucina. In questo bagno sono presenti solo gli attacchi per l'acqua e gli scarichi. Il bagno 1 (confinante con camera letto) ha invece una finestra, sono presenti gli attacchi di acqua e gli scarichi e vi è posato un piatto doccia. I pavimenti dei bagni, come quelli di tutta la casa non presentano mattonelle ma solo il massetto. Le

pareti, inoltre, si presentano grezze (intonacate ma non stuccate) fino a una certa altezza, tale da consentire il rivestimento delle piastrelle.

I balconi hanno pavimentazione in gres porcellanato e passamano in acciaio smaltato con rivestimento sgocciolatoio sopra il muretto realizzato in laterizi. Una limitata area del balcone più grande non ha il fugante tra le mattonelle. I balconi presentano nelle giunzioni (una per ogni balcone) degli spazi di circa 7 cm che devono essere chiusi.

L'impianto fognario è convogliato in fogna pubblica. Vi è impianto citofonico. L'impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è con caldaia (da installarsi) e con radiatori (da installarsi). Le rifiniture utilizzate, per quanto limitate, sono di ottima qualità. L'altezza delle stanze è pari a 2,70 m. Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti, anche se l'immobile ha l'abitabilità. L'immobile ha esposizione (e affaccio) su tre lati: Sud, Ovest e parzialmente a Est. L'appartamento versa nel complesso in ottimo stato di conservazione e di manutenzione (non è mai stato abitato) per gli interni, l'esterno dell'edificio, in condizioni ottime.

L'appartamento confina a NORD con pianerottolo scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9) e con altro apt (p.lla 2514 sub 47); a EST con viale di accesso scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 5) e con vano ascensore scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9); a SUD con altro apt (p.lla 2514 sub 36); a OVEST con area di manovra (BCNC: p.lla 2514 sub 2). **Consistenza 5,5 vani mq, superficie catastale 118 mq.** L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato (LOTTO n. 8) è riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA) - FOGLIO 3 - PARTICELLA 2514 - SUB 46 - CAT. A/2, CONS. 5,5 vani, superficie catastale 118 mq.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'appartamento oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. Per l'immobile in oggetto era disponibile nella documentazione edilizia presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Egidio del M.A. L'APE risulta emessa da un tecnico abilitato in data 05/02/2021 e con data di scadenza 05/02/2031. **La classe Energetica indicata è: A3** e EP gl, nren: 20.2290 kWh/mq anno; N. progr. di trasmissione Regione Campania: AENGR-489044-10/02/2021 11.45.13.283, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Dal sito SITAP Vincoli, la zona ove presente il fabbricato che comprende i lotti pignorati ricade in Area Vincoli ex artt. 136 e 157 Statali, per la tutela del paesaggio e dei beni culturali.

Dal CDU per i terreni cui fanno parte i lotti (vedi all. E11), rilevati i vincoli: Vincolo Sismico S = 9 ai sensi del DM 07/03/1981 e ordinanza del Consiglio dei ministri 20/03/2003 n. 3274, pubblicato sul supplemento ordinario della gazzetta ufficiale del 08/05/2003 n. 105; Vincolo Paesistico, ai sensi del D lgs n. 42 del 22/01/2004 ex d. lgs n. 490/9 come da DM 21/10/1968 pubblicato sulla GU del 16/11/1968 n. 292. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che il fabbricato contenente l'immobile staggito "fabbricato A" cui fa parte il lotto n. 8 è stato edificato con i seguenti titoli: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato alla società "Omissis" dal Comune di Sant'Egidio del Monte Albino dal Responsabile del Settore Urbanistico - Edilizio in data 19 aprile 2011; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013 (per variazioni costruzione); S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017 (per completamento opere non realizzate con SCIA del 2013); S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021 (per completamento costruzione); S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021 (per agibilità fabbricato A); S.C.I.A. prot. n. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione); In aggiunta sono stati estratti i seguenti documenti: Autorizzazione Vincolo paesaggistico n. 41/2009 del 18/05/2009; Trasmissione evidenza pagamento Oneri Urbanizzazione e Fidejussione p. n. 5270 del 07/04/201; Comunicazione Fine Lavori prot. n. 2189 del 10/02/2021; Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2023 del 15/03/2023; Piano regolatore part. terreni e vincoli del 05/04/2006.

Dalla consultazione del Permesso a Costruire N. 20-2011, si è rilevato che gli oneri di Urbanizzazione erano stati determinati in due aliquote, una di Euro 5.366,00 e un'altra di Euro 180.000,00, quest'ultima con Fidejussione a garanzia della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione con nota del 21/01/2011 prot. N. 01141. Tale nota definiva che la debitrice avrebbe dovuto completare le opere di Urbanizzazione per la realizzazione del parco verde attrezzato, prospiciente sulla via Dante Alighieri. Risulta che il primo importo di 5.366,00 Euro è stato pagato in data 08/04/2011 e fatta per il secondo importo una polizza Fidejussoria valevole dal 28/03/2011 al 28/03/2013, tuttavia non rinnovata. Pertanto, qualora detti lavori di Urbanizzazione non dovessero essere completati, l'onere del pagamento della seconda aliquota, di Euro 180.000,00 potrebbe gravare in solido sui condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

Si può concludere che i beni pignorati che fanno parte del fabbricato A sono regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico, e il completamento delle opere di Urbanizzazione previste dalla debitrice, consentiranno che i suddetti oneri di urbanizzazione non ricadano sui proprietari. Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto gli acquirenti soci della Omissis, avevano acconsentito a dare mandato per la redazione del regolamento del condominio e tabelle millesimali alla omissis stessa. Tuttavia, in data 11/04/2023 è stata indetta tra i residenti dello stabile A un'assemblea condominiale ed è stato approvato un regolamento, formalmente costituito.

Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.Illa 2514 S.46 (sup. cat. mq 118): Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 55,44; Stima spese condominiali ordinarie: circa 240,00 Euro/anno. Si evidenzia che al momento attuale non vi sono spazi verdi ma che, qualora venissero creati, andrebbero considerate le spese per l'opportuna manutenzione. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 4.453,50 Euro; Come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alessandro Sebastianelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2024 - Registro Particolare 3811 Registro Generale 36333 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 57/2024 del 14/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA): F. 3 p.Illa 2514 SUB 46 A FAVORE DI: Omissis PER LA QUOTA DI 1/1 CONTRO: omissis DI 1/1;

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 34222 Registro Generale 41870 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4294/2024 del 27/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto per ciascun lotto, 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 (NOTAIO) 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.); gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare. **In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

- I -

II GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 16,00 del giorno 04 Febbraio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione Lotto n. ____ (indicazione del numero del lotto per cui si presenta l'offerta)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui

all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati andranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato g.calvanese@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- II -

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o

dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia il potere di formulare eventuali offerte in aumento; Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunaledinocerainferiore.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- III -

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. R.G.E. 128/2024** al seguente **IBAN: IT93R050331500000000114374 della Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per azioni**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale **"Proc. Es. imm. Trib. Noc. Inf. n. 128/2024 R.G.E., lotto n. __, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata **INAMMISSIBILE**. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

- IV -

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica (**05.02.2026, ore 16,00**).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta è inefficace: 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, secondo le modalità indicate e/o se è in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.

- V -

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale). In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

– in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

1) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO;

2) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi:
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

3) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DELL'UNICA OFFERTA SEGRETA:**

➤ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente, *on line* le offerte in

aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**
- **la gara avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Allo scadere del termine il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti

- VI -

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

2) richiedere - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - al g.e. la liquidazione delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario (e quelle per il saldo ex art. 13 dovute al perito stimatore), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

3) ad assegnare al soggetto istante termine di 45 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

4) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente

Alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

-VII-

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo:

➤ o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 128/2024 RGE"**;

➤ o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente **IBAN: IT93R0503315000000000114374 della Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per azioni** (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In ogni caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 128/2024 RGE"**.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione c.d antiriciclaggio di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c.:

➤ **L'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;**

➤ il professionista fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

-VIII-

VERSAMENTO DEL FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al **15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione (20% per i soli terreni agricoli)**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

➤ o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 128/2024 RGE - SPESE"**;

➤ o con bonifico bancario sul conto corrente **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 128/2024 RGE - SPESE"** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si

darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

-IX-

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 128/2024 RGE"** e/o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente **IBAN IT93R0503315000000000114374 della Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per azioni**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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.
- 2)** 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.
- 3)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Studio Legale

Avv. Giovanni Calvanese

Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

5) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Giovanni Calvanese, sito in Angri (SA), alla via Dei Goti n. 198 dal lunedì al venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,30; e/o al Telefax 081 5138807 e/o pec: g.calvanese@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it; cell: 3293718198.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite Pubbliche" (art. 490 c.p.c.), pubblicato sul sito Internet www.astegiudiziarie.it; www.astetelematiche.it unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

Studio Legale

Avv. Giovanni Calvanese

Via Dei Goti n. 198- 84012 Angri (SA)

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Nocera Inferiore 07.11.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il professionista delegato
Avv. Giovanni Calvanese

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®