

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 97/2021

promossa da

I\*\*\*\*\* I\*\*\*\*

contro

O\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**  
**CON UNICO RILANCIO SEGRETO**

Il professionista delegato, avv. Francesco Mandara dom.to presso lo studio sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr.57,

- visto il provvedimento di nomina quale delegato alle operazioni di vendita del surriferito professionista reso dal G.E. dott. Pasquale Velleca;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

Della vendita del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto, e stabilisce le seguenti modalità:

a) Che in data **12/05/2026 alle ore 15:30** avrà luogo, mediante la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n.32 - la VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO dei seguenti beni immobili:

**LOTTO N.1:** Piena ed intera proprietà di un locale cantinola ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Due Principati snc, posto al piano primo seminterrato (S1), con ingresso a sud, e a quota di calpestio pari m 1,40 dal livello di accesso alle unità residenziali dell'edificio. L'immobile risulta confinare con cassa scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo semi- interrato. La cantinola ha forma rettangolare, lunghezza pari a m 3,00 per m 2,00 di larghezza, per complessivi mq 6,00; l'altezza interna è pari a m = 2,70. Lo stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza catastale individuata, ed il locale si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimento in gres e pareti intonacate, ed impianto elettrico. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) con i seguenti dati:

**- foglio 14, part.2308 sub 20, cat. C/2, Piano S1, rendita € 9,61.**

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

Si specifica altresì, che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bifamiliari; è pertanto scarsa la presenza di attività

commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso, si dà atto che l'immobile è occupato previo versamento di una indennità in favore della procedura esecutiva.

**Prezzo base: euro € 1.800,00 (milleottocento/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00).**

**LOTTO N.2:** Piena proprietà di un locale deposito ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Giacomo Puccini n.8, al piano S2 (secondo interrato), di forma quadrata di complessivi mq 447,00, con lunghezza totale pari a m 23,35 e larghezza pari a m 18,42. Esso confina con i lati ovest e sud con terrapieno, lato est con la via Nufilo sulla quale prospetta ed a nord con proprietà S\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*.

**È riportato in C.F. del Comune di Baronissi (Sa) al foglio 14 part.2308 sub 35 cat. D/8, Piano 21, rendita € 4.155,30.**

Il locale presenta tre accessi prospicienti sulla pubblica Via Nufilo, di ampiezza rispettivamente pari a m 2,80, m 4,00 e m 1,60, ed altezza di m 3,00, chiusi con saracinesca in doghe di ferro, che immettono nell'ampio deposito. L'altezza interna pari a m 3,40, e presenta dodici pilastri di sostegno dell'edificio disposti secondo una fitta maglia ortogonale. Lungo il lato ovest, opposto all'entrata, sono presenti tre finestre chiuse con saracinesca in ferro traforato. Il pavimento è in gres porcellanato color grigio ed antisdrucciolevole; le pareti perimetrali sono intonacate, mentre i pilastri e l'estradosso del solaio sono al grezzo e non rifiniti. E' presente un bagno nell'angolo sud-est. Il locale è dotato di impianto idrico ed elettrico.

Nel complesso il bene è in ottimo stato di manutenzione ed uso. L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

Il locale attuale deriva da una unità più grande, per frazionamento eseguito con CILA presentata in data 09/11/2017, prot. 29866, inoltre è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria autorizzati con CILA del 14/05/2018.

Si specifica altresì, che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa).

Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bifamiliari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta libero.

**Prezzo base: euro € 180.000,00 (centottantamila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).**

**LOTTO N.3:** Piena proprietà di un locale deposito ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Puccini Giacomo n.8. L'immobile è **identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla particella 2308, sub. 37, via Puccini Giacomo n. 8, categoria D/8, piano S2 (secondo interrato), mq 234,00, rendita euro 2.175,26, derivante da variazione catastale del sub.34, a sua volta derivante da variazione dei subalterni 27, 28 e 29,** e confina ad ovest con terrapieno, a sud con proprietà Sessa Marco (p.lla 2308 sub 36), ad est con Via G. Puccini ed in parte con muro di contenimento, a nord locale deposito del fabbricato adiacente, di proprietà Romeo Michele (p.lla 2309 sub 32).

L'immobile, che ha un solo accesso dalla via Nufilo, è ampio m 2,9 ed alto m 3,0, chiuso con saracinesca in ferro. Ha forma rettangolare allungata, e dimensioni pari a m 24,00 per m 9,55, ed altezza m 3,40. Internamente la lunga campata è interrotta da una fila di cinque pilastri disposti a distanza variabile tra i 3,5 m e 5 m.

Sul lato opposto all'ingresso, lato ovest, sono presenti due aperture che garantiscono la corretta aereazione dei locali. È presente un servizio igienico posto nell'angolo nord est. Il pavimento è in gres porcellanato antisdrucciolevole, le pareti sono intonacate, mentre i pilastri, le travi e l'estradosso del solaio di copertura si presentano allo stato grezzo. Nel complesso il bene presenta un buono stato di manutenzione; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici ed elettrici.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

Si precisa che l'unità attuale deriva da un precedente frazionamento di un locale più ampio, a seguito di CILA presentata in data 09/11/2017, prot. 29866, nonché è stato interessato da interventi di manutenzione autorizzati con CILA del 14/05/2018.

Si specifica altresì, che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa).

Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bifamiliari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta libero.

**Prezzo base: euro € 94.000,00 (novantaquattromila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 70.500,00 (settantamilaecinquencento/00).**

**LOTTO N.4:** Piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Due Principati snc, posto al piano terra del secondo edificio del Parco della Sala, nel fabbricato denominato lotto R4.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla **particella 2309, sub. 3, via due Principati snc, categoria A/2, classe 6, vani 6,5,mq 109,00, rendita euro 553,90, piano T, interno 2, scala E,** e confina per i lati nord, ovest e sud, con corte esclusiva, ed ad est con vano scala condominiale.

L'immobile ha accesso dalla scala comune; è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, e due camere da letto, per una superficie residenziale di mq 109,00, oltre corte esclusiva che lo circonda per tre lati, nord, ovest ed est, per complessivi mq 350,00. Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione ed uso; i pavimenti sono maiolicati, in gres porcellanato; gli infissi, sia gli interni che gli esterni, sono in legno; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. L'altezza interna è pari a m 2,70; buona la luminosità degli ambienti, pur trovandosi al piano terra, e buoni, nel complesso, i parametri costruttivi e/o manutentivi. L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli edilizi: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753, rilasciati dal Comune di Baronissi (Sa).

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta occupato previo versamento di una indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva.

**Prezzo base: euro € 231.000,00 (duecentotrentunomila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 173.250,00 (centosettantatremiladuecentocinquanta/00).**

**LOTTO N.5:** Piena proprietà di un locale box auto ubicato nel Comune di Baronissi (SA) posto al piano primo interrato dell'edificio sito alla Via Due Principati snc.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla **particella 2309, sub. 14, via due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 21, rendita euro 30,99, piano S1 (primo interrato), interno 4, scala E, lotto R4,** e confina ad ovest con terrapieno dell'edificio, a nord con box proprietà A\*\*\*\*\* E\*\*\*\*\* (p.lla 2309 sub.15), a sud con box proprietà P\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\* (p.lla 2309 sub.13), ed ad est con corsia di manovra interna.

Il box ha accesso dalla Via G.Puccini, attraverso la rampa carrabile dell'edificio, che immette nel primo piano interrato. La porta del box è costituita da saracinesca avvolgibile in acciaio zincato; il locale ha superficie pari a mq 21,00 circa, ed altezza interna pari a m 2,70, per una lunghezza di m 6,50 e m 3,00 di larghezza. È inoltre presente una finestra di aereazione sul lato opposto all'ingresso, che immette nell'intercapedine dell'edificio. L'immobile presenta una pavimentazione in gres e pareti ben intonacate. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, e nel complesso appare in ottimo stato di conservazione ed uso. Si precisa, altresì, che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

Il Parco della Sala, di cui fa parte l'edificio che lo comprende, è ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato si dà atto che l'immobile risulta occupato previo versamento di una indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva.

**Prezzo base: euro € 14.000,00 (quattordicimila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 10.500,00 (diececimilaecinecento/00).**

**LOTTO N.6:** Piena proprietà di un locale deposito ubicato nel Comune di Baronissi alla Via Nufilo snc ed identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla **particella 2309, sub.34, via Nufilo snc, categoria D/8, rendita euro 4.183,20, mq 478,00 piano S2 (secondo interrato), scala E, derivante da variazione catastale del sub.25,** e confina a nord, con bene di proprietà delle società Concordia Trust Fund, Unione Trust Fund, e Vittoria Trust Fund (p.lla 2310 sub 35), ad ovest con terrapieno dell'edificio, ad est con Via Nufilo snc, a sud con locale deposito di proprietà Romeo Michele (p.lla 2309 sub 33).

Il suddetto locale deposito ha accesso dalla Via Nufilo attraverso tre ingressi chiusi con avvolgibile in alluminio zincato, ampi rispettivamente m 2,00, m 4,00 e m 2,00. Il locale ha forma rettangolare; il lato lungo misura m 24,00 e quello corto m 19,00; l'altezza interna è pari a m 3,60. L'area antistante gli ingressi costituisce corte pertinenziale del deposito, con ampiezza di mq 111,00. All'interno si trovano n. 12 pilastri della struttura portante dell'edificio, disposti secondo una fitta rete a maglia quadrata di m 3,50 e m 4,50. Il pavimento è in piastrelle grigie, le pareti sono intonacate, mentre l'estradosso del solaio di copertura ed i pilastri appaiono al grezzo e non rifiniti.

Nel lato nord-ovest è posizionato un servizio igienico; sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici. In definitiva il locale appare in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Baronissi (Sa) per la realizzazione del complesso denominato Parco della Sala: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

L'attuale deposito è stato ricavato da uno più ampio, mediante intervento di frazionamento nell'anno 2019, a seguito di CILA presentata in data 24/01/2019, prot. 2461, e successiva integrazione del 15/02/2019.

Si precisa che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bifamiliari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta libero.

**Prezzo base: euro € 190.000,00 (centonovantamila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 142.500,00 (centoquarantaduemilaecinquacento/00).**

**LOTTO N.7:** Piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Due Principati snc, al piano primo dell'edificio denominato Lotto R5, del complesso del Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela. L'immobile è identificato al **N.C.E.U. del predetto Comune alla particella 2310, sub.5, via due Principati snc, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, mq 85,00, rendita euro 468,68, piano 1, interno 4, scala B, lotto R3**, e confina per tre lati, nord, ovest ed est, con corte esclusiva dell'edificio, ed a sud con appartamento di Violante Felice (p.la 2310 sub.4) e vano scala condominiale.

Esso ha accesso dalla scala comune; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto, ed un locale sottotetto, per una superficie complessiva di circa mq 85,00, oltre due terrazzi lungo i lati est ed ovest, rispettivamente di mq 8,00 e 18,00. L'altezza interna è di m 2,70.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. I pavimenti sono in gres porcellanato per gli ambienti di servizio, cucina e bagni, mentre nella restante parte della casa, ovvero soggiorno e camere da letto è presente il parquet. Gli infissi esterni ed interni sono in legno e ben rifiniti; i terrazzi sono ampi e coperti, con pavimento maiolicato tipo cotto. Ottima l'esposizione dei vani e la luminosità degli ambienti. Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli edilizi: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753, rilasciati dal Comune di Baronissi (Sa).

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa).

Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bifamiliari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta occupato previo versamento di una indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva.

**Prezzo base: euro € 148.500,00 (centoquarantottoecinecento/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 111.375,00 (centoundicimilatrecentosettantacinque/00).**

**LOTTO N.8:** Piena proprietà un locale box auto ubicato nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Due Principati snc, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla particella 2310, sub. 15, via due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 23, rendita euro 32,54, piano S1 (primo interrato), interno 5, scala B, lotto R3, e confinante a nord con box auto proprietà B\*\*\*\*\* V\*\*\*\* (p.lla 2310 sub 14), ad ovest con terrapieno, a sub con box auto di proprietà C\*\*\* E\*\*\*\*\*, (p.lla 2310 sub.16), ed a est con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

Il box ha accesso dalla Via G. Puccini snc, attraverso la rampa carrabile dell'edificio, che immette nel primo piano interrato. L'accesso avviene attraverso una saracinesca avvolgibile in acciaio zincato; il locale ha superficie pari a mq 21,00 circa, ed altezza interna pari a m 2,70, per una lunghezza di m 6,50 e m 3,00 di larghezza. E' inoltre presente una finestra di aereazione sul lato opposto all'ingresso, che immette nell'intercapedine dell'edificio.

L'immobile presenta una pavimentazione in gres e pareti ben intonacate. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, e nel complesso appare in ottimo stato di conservazione ed uso. Si precisa, altresì, che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa).

Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta libero.

**Prezzo base: euro € 12.500,00 (dodicimilaecinecento/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 9.375,00 (novemilatrecentosettantacinque/00).**

**LOTTO N.9:** Piena proprietà di un locale deposito ubicato nel Comune di Baronissi alla Via Due Principati snc ed identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla particella 2310, sub. 20, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 75,00, rendita euro 107,27, piano S1(primo interrato), interno 2, scala B, lotto R3, confinante ad est con marciapiede e muro di contenimento del fabbricato, a sud con proprietà Aloisi/Bove, (p.lla 2310 sub 21), ed a nord con proprietà Edoardo Ceci (p.lla 2310 sub 19), e ad ovest con corsia di manovra antistante i box auto del piano interrato.

Il deposito ha prevalentemente forma rettangolare allungata, con ampliamento nella zona ovest ove è posizionato anche un servizio igienico, per una superficie complessiva di mq 75,00.

Sono presenti, nel centro del locale, due pilastri, mentre i restanti si trovano lungo le mura perimetrali. Sul lato est, sono presenti tre finestre, due a nastro lunghe m 1,50 ed una di m 0,70, che garantiscono una buona illuminazione ed aereazione dell'ambiente.

L'accesso avviene attraverso saracinesca avvolgibile in alluminio zincato; il pavimento è in gres color cotto, i pilastri, le pareti ed il soffitto sono perfettamente intoncati. Il deposito appare in ottime condizioni di uso e manutenzione. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrici ed elettrici.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta occupato previo versamento di una indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva.

**Prezzo base: euro € 30.000,00 (trentamila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 22.500,00 (ventiduemilaecinquanta/00).**

**LOTTO N.10:** Piena proprietà di un locale cantinola ubicato nel Comune di Baronissi alla Via Due Principati snc, sito nell'edificio Lotto R3 scala B piano S1 del complesso edilizio denominato Parco della Sala.

L'immobile è **identificato al N.C.E.U. alla particella 2310, sub. 25, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 6, rendita euro 9,61, piano s1, scala B, lotto R3, posta al piano primo seminterrato**, e confina con cassa scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

La cantinola di mq 6,00 ha forma rettangolare con lunghezza e larghezza di m 3,00 x m 2,00; essa è rifinita ed intonacata; ha porta di accesso in ferro e pavimento in gres. Il vano è dotato di luce elettrica.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli: permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005; denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106; denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960; denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

Circa lo stato di possesso, si dà atto che l'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE: € 1.800,00 (milleottocento/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00 Euro)**

**LOTTO N.11:** Piena proprietà di edificio e terreno limitrofo ubicati nel Comune di Baronissi ed identificati rispettivamente al **NCEU del comune di Baronissi (Sa), al foglio 14 particella 2509, sub. 1, via Nufilo n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, mq 128,00 rendita euro 464,81, piano T-1 confinante con la via pubblica, con proprietà Centola, con proprietà Olivedil srl salvo altri**; ed il terreno, identificato al **C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella 1955, di are 04.47, RD euro 1,04, RA euro 0,16, confinante con proprietà "Parco della Sala" per più lati, con proprietà Olivedil srl, e via pubblica.**

L'edificio di cui trattasi è di fatto un rudere, ha forma rettangolare, con i lati pari a m 10,0 per m 6,00, e si articola su due livelli di uguale dimensione, per una superficie catastale complessiva di mq 128,00. L'altezza interna è pari a m 5,60 per il piano terra, e m 5,90 per il piano primo. Presenta un tetto a falda centrale ed ampie aperture perimetrali al primo piano, disposte su ogni lato. Al piano terra ed opposto all'ingresso sono presenti i resti di un

ambiente circolare voltato. Ad eccezione del lato ovest, dove è presente l'ingresso, per la restante parte il fabbricato è circondato da terrapieno, ed è in parte addossato al terreno, poiché il piano di calpestio è posto al di sotto del limite stradale di circa m 1,50.

Il terreno che circonda l'edificio, di superficie pari a mq 428,00, classificato come bosco ceduo, prospetta in parte sulla pubblica via, ed è incolto.

Si precisa che gli immobili del LOTTO 11, nel vigente P.U.C. del Comune di Baronissi (Sa), ricadono nella "Zona B" - Tessuto Urbano di recente formazione consolidato, e rispondono alle prescrizioni urbanistiche del Comune, in particolare alle N.T.A. (anno 2018), artt. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73bis, che prevedono la possibilità di ricostruzione del manufatto purché venga rispettata la originaria sagoma del fabbricato. Circa lo stato di possesso si dà atto che l'immobile risulta disabitato.

**PREZZO BASE: € 60.000,00 (sessantamila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 45.000,00 (quarantacinquemila/00 Euro)**

In ordine alla provenienza si dà atto che il suolo su cui insistono le unità immobiliari pignorate relativamente ai mappali 2308, 2309 e 2310, è pervenuto alla debitrice in forza dell'atto di permuta del 30 dicembre 2003 a rogito Notaio Maria Donata Biase, trascritto a Salerno in data 14 gennaio 2004, ai numeri 1915/1555, per acquisto di maggiore consistenza, all'epoca identificato in catasto terreni del comune di Baronissi, al foglio 14, particelle 2071, 2076 e 2078, dalla Società Parco della Sala s.n.c. di Marco Centola & c. con sede in Salerno. Mentre, la consistenza immobiliare di cui al Lotto n.11 è pervenuta alla debitrice in virtù di atto di compravendita del 22 aprile 2013, a rogito Notaio Filippo Ansalone, trascritto a Salerno in data 3 maggio 2013, ai numeri 15851/13073.

Circa la regolarità urbanistica ed edilizia si dà atto che i beni sono regolari sotto il profilo urbanistico edilizio, in quanto i fabbricati dove ubicati e distinti con le lettere R2, R3, R4, R5, facenti parte del parco edilizio denominato "Parco della Sala" sono stati realizzati mediante rilascio da parte del Comune di Baronissi (Sa), alla debitrice di Concessione Edilizia N.25 del 04.04.2005 (prot. generale n.11554 del 10/05/2004 N.2529), vista la già citata Convenzione Urbanistica n.3600 del 11/12/2003.

A detta concessione, hanno fatto seguito le seguenti varianti, rilasciate nell'arco temporale 2005/2010:

a. Permesso di costruire n. 25 del 04/04/2005;

b. DIA - denuncia di inizio attività del 05/11/2007, prot. 25106;

c. DIA - denuncia di inizio attività del 23/12/2009, prot. 32960;

d. DIA - denuncia di inizio attività del 07/09/2010, prot. 22753.

relative alle p.lle 2308, 2309, 2310, 2311, ovvero agli edifici su esse edificati, denominati lotto R3, lotto R4, lotto R5, lotto R6 del Parco della Sala.

Le varianti presentate riguardavano opere di manutenzione ordinaria, per la riqualificazione delle aree esterne sul fronte Via Nufilo e Via San Domenico, il tutto in conformità ai grafici allegati e redatti in conformità ai dettami della delibera di Giunta municipale di Baronissi n. 165 del 30.11.2009.

Invece, con la presentazione delle CILA di seguito elencate, sono stati frazionati locali deposito più ampi che hanno poi generato i cespiti oggetto del procedimento in narrativa, identificati al foglio 14 p.la 2308 subalterni nn. 35 e 37, e p.la 2309 sub 34.

- CILA prot. 29866 del 09.11.2017;

- CILA presentata in data 14.05.2018;

- CILA prot. 2461 del 24.01.2019 e succ. integrazione del 15/02/2019.

Si precisa, altresì che l'Ufficio Urbanistico, Edilizia e LL.PP. del Comune di Baronissi con Nota - protocollo N.19173 del 24.07.2020, in risposta alla C.I.L.A. per frazionamento presentata dal legale rapp.te della debitrice con prot.N.29866 del 9.11.2017, e finalizzata all'ottenimento della variazione catastale dei subalterni n.35, 36 e 37, con richiesta di passaggio delle unità immobiliari dalla categoria C/2 (cat. C: magazzini/deposito) alla categoria D/8 (cat. D: grandi negozi/centri commerciali), rispondeva che il frazionamento dell'unità immobiliare che poi ha generato le tre unità, non legittimava anche il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in quanto gli stessi mantenevano la destinazione di deposito acquisita con rilascio del titolo abilitativo originario, poiché altrimenti,

per il cambio di destinazione d'uso, sarebbe stata necessaria la richiesta di un permesso di costruire, valutata prima la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.

Pertanto, l'Ufficio Tecnico specificava che la loro destinazione è solo quella di deposito, e la variazione di categoria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio incide solo ed esclusivamente ai soli fini fiscali.

Viepiù, i certificati di destinazione urbanistica acquisiti dal CTU, individuano la zona ove siti i beni, come Zona B" – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato, così come stabilito dal P.U.C. del Comune di Baronissi (Sa) approvato con delibera del Consiglio Comunale n.35/del maggio 2018, ambito vincolato alle previsioni del N.T.A. agli artt. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73bis.

Per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica (APE), il CTU dà atto che la stessa occorre solo per gli appartamenti, come sopra descritti ai LOTTI N. 4 e N. 7, mentre per i locali deposito/garage non occorre produrla in quanto trattasi di categorie - come box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali ecc... - per le quali l'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n.412/1993 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia", non ne prevede la redazione. Il CTU ha quantificato la spesa per l'acquisizione della certificazione energetica per gli appartamenti, in circa € 180,00 per immobile.

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima e suoi allegati, a firma dell'Arch. Italia Acone, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) della quale l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

Il professionista delegato dà atto che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione della vendita asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, avv. Francesco Mandara, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma a web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente avv. Francesco Mandara.

#### **Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.**

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](http://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 sottoindicate, entro le ore 23,59 del giorno 11/05/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta si intende 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.

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 d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- 1) il nome ed il cognome dell’offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge non offerente compreso il codice fiscale al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell’ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest’ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l’offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;
- 2) l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l’indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- 4) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- 5) l’importo versato a titolo di cauzione;
- 6) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l’offerta è formulata;
- 7) l’indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione. In ogni caso il prezzo offerto non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., ovvero al prezzo base d’asta, e comunque non inferiore di  $\frac{1}{4}$  dello stesso, previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Se l’offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze d’assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c.;
- 8) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori **ai giorni centoventi dall’aggiudicazione, con un aumento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** quali spese di trasferimento ed altri oneri, salvo conguaglio. Si precisa che il termine indicato per il versamento del saldo prezzo (120 gg

dall'aggiudicazione) deve intendersi onnicomprensivo, ovvero quale **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;

- 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 10) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 14) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo.
- 15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, da allegare all'offerta di acquisto, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita che la vendita è a corpo e non a misura.

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.**

L'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre un quarto rispetto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra riportato; 3) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura esecutiva secondo le modalità temporali di seguito riportate.**

#### **Cauzione**

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 97/2021 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Cava de' Tirreni con il seguente iban: **IT 46 L 05142 76170 CC1316064584**.

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione – Proc. Es. Imm. N. 97/2021 R.G.E. Tribunale di Noc. Inf.*", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 11/05/2026).**

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri che l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**, l'offerta sarà considerata **INAMMISSIBILE**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione bancaria da eseguirsi nel termine di 3 giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione, d bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **Modalità di pagamento del bollo.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio pagamento bolli digitali, mediante carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche".

#### **Gara telematica e aggiudicazione.**

La sottoscritta professionista delegata procederà il giorno **12/05/2026 alle ore 15:30** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame dell'offerta, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata dal sito internet sopra indicato:

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione/connessione, dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art.572, co. 2 e 3 cpc.

**In caso di presentazione di unica offerta valida:** a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto delegato può dar luogo alla vendita quanto non vi sia 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. e 589 c.p.c.

**In caso di presentazione di più offerte valide,** si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA CON MODALITÀ ASINCRONA.**

Si precisa che: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento, pari all'importo di euro 1.000,00, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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 ed 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.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito della verifica preliminare demandata al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avviso operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato 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:

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì della cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso 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 indicato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e degli adempimenti consequenziali.

#### **Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.**

L'aggiudicatario entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato da quest'ultimo nell'offerta) dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 97/2021 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca Di Credito Popolare – filiale di Cava de' Tirreni con il seguente iban: **IT46L0514276170CC1316064584**. (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico) oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 97/2021".

Il mancato versamento del saldo prezzo, nel termine indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

**Il termine per il versamento del saldo prezzo di 120 gg è 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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri che sono a carico dell'aggiudicatario (**su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario**) una somma pari al 20% del prezzo di

**aggiudicazione, SALVO CONGUAGLIO**, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà aperto concernente le spese di trasferimento oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al *"TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 97/2021"*.

Per i soli terreni agricoli l'aggiudicatario dovrà versare, con le modalità suindicate, a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri una somma pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

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 *"Procedura Esecutiva Immobiliare n.97/2021 RG.E."*; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Inoltre, si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto delegato presso il suo studio.

Ai sensi di cui all'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del 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.

#### **Pubblicità ed informazioni**

Così come disposto con l'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita ed un numero congruo di fotografie sul portale del Ministero delle Giustizia denominato

“Portale delle Vendite Pubbliche”, nonché sarà comunicato, nei termini di legge, ai creditori costituiti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Il presente avviso di vendita, unitamente all’ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete Internet all’indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

L’avviso di vendita inoltre sarà reso pubblico, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti Internet [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.BaKeca.it](http://www.BaKeca.it) almeno 45 gg prima della data fissata per la vendita con l’inserimento di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita, il valore d’asta e l’offerta minima.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Francesco Mandara, dom.to presso lo studio in Sant’Antonio Abate (NA) alla Via Stabia n.57, tel.081/8797378.

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

Sant’Antonio Abate li 13/02/2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco Mandara

