

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 144/2019

L'Avv. **Angela Marino**, professionista delegata alle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., con ordinanza resa in data 05.04.2022 dal G.E. (dott. ssa Enza Faracchio), e come autorizzata con provvedimento del 07.06.2024 – comunicato in data 10.06.2024 –, nonché da ultimo provvedimento del 08.07.2025, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 144/2019 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, promossa da JULIET S.p.a., in nome e per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena, a cui è succeduta ex art. 111 c.p.c. AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A, rappresentata e difesa dall'avv. Girolamo Barbato, a norma dell'art. 490 c.p.c..

Avvisa che

Previo adempimento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it, **il giorno 11 NOVEMBRE 2025 alle ore 10.00**, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** nella modalità **“telematica asincrona”** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 FEBBRAIO 2015 N. 32 e ss. dei seguenti beni.

In virtù del citato provvedimento è stato altresì nominato gestore della vendita telematica la società Astegiudiziarie Inlinea s.p.a. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>.

Oggetto della vendita

(Si raccomanda di porre attenzione al paragrafo successivo **“Circa le ev. sanatorie e la quantificazione delle spese per i Lotti da 1 a 43”**)

§§§

LOTTO 8 – questo lotto corrisponde ai lotti 8 e 9 identificati nella perizia dell'arch. G.Autuori -, e cioè:

- Deposito ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 11, Categoria C/2, Classe 6, 30 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà) – identificato nelle relazioni tecniche come **LOTTO 8** -;

Circa la descrizione del Lotto 8

L'immobile pignorato, si sostanzia in un locale spogliatoio disposto al piano interrato del complesso (Cfr. *Allegato 11.8 – Elaborati grafici lotto 8*). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune e dal vano scala. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ed in parte piastrellate, il soffitto risulta tinteggiato di colore bianco. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline con corpi illuminanti e impianto idrico. Per quanto riguarda gli infissi, la porta d'ingresso è costituita da porta in metallo ad una anta. Il pavimento è in parte del tipo a cemento industriale ed in parte in piastrelle in monocottura. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta, alla data del sopralluogo, sufficiente.

Circa la superficie commerciale del Lotto 8

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e

degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 28.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 8) che risulta pari a 30 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 8

Il Lotto 8 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.8 – Doc. Catastale Lotto 8):

- **Foglio 4;**
- **Particella 474 sub.11;**
- **Categoria C/2 Box auto;**
- **Classe 6;**
- **Consistenza 33mq;**
- **Superficie catastale totale 30 m²;**
- **Rendita 90,33€.**
- **proprietà per 1/1;**

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – Vano scala;
- Est – terrapieno;
- Sud – sub.12;
- Ovest – corsia di manovra sub.1.

- **Box auto** ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 12, Categoria C/6, Classe 8, 25 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà) – **identificato** nelle relazioni tecniche Arch. G. Autuori e Ing. M. Davascio come **LOTTO 9** -

Circa la descrizione del Lotto 9

L'immobile pignorato, si sostanzia in un locale spogliatoio disposto al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.9 – Elaborati grafici lotto 9). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune e dal vano scala. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ed in parte piastrellate, il soffitto risulta tinteggiato di colore bianco. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline con corpi illuminanti e impianto idrico. Per quanto riguarda gli infissi, la porta d'ingresso è costituita da porta in metallo ad una a anta. Il pavimento è in parte del tipo a cemento industriale ed in parte in piastrelle in monocottura. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta, alla data del sopralluogo, sufficiente.

Circa la superficie commerciale del Lotto 9

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e

degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 24.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu non è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.9 – Doc. Catastale Lotto 9) che risulta pari a 25 m².

Come riferito dal ctu Autuori la planimetria catastale riportata in allegato (Cfr. Allegato 6.9 – Documentazione catastale lotto 9) ha delle difformità sostanziali rispetto allo stato di fatto rilevato dal ctu (Cfr. Allegato 11.9 – Elaborati grafici lotto 9), nella medesima planimetria non sono evidenziati gli ambienti interni quali spogliatoi e servizi risultando la stessa priva di tramezzature interne. Tale difformità è considerata di tipo sostanziale e pertanto risulta necessaria una pratica di aggiornamento con procedura Docfa

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 9

Il Lotto 9 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 9):

- Foglio 4;
- Particella 474 sub.12;
- Categoria C/6 Box auto;
- Classe 8;
- Consistenza 22mq;
- Superficie catastale totale 25 m²;
- Rendita 76,13€.
- proprietà per 1/1;

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.11;
- Est – corsia di manovra sub.1;
- Sud – sub.13;
- Ovest – terrapieno.

Si precisa che risultano pignorate le quote per l'intero.

Si invita per il lotto unico in questione (comprensivo del lotto 8 e del lotto 9 come identificato nella perizia Arch. G. Autuori) a verificare lo stato dei luoghi e a leggere quanto indicato nelle perizie agli atti. I citati lotti sono stati accorpati in quanto sono privi di pareti divisorie come descritte nelle citate relazioni e come risulta visionando lo stato dei luoghi.

Prezzo base d'asta: € 19.867,5;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.

(Offerta minima: € 14.900,63, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 11 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 15, Categoria C/6, Classe 8, 23 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 11

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.11 – Elaborati grafici lotto 11). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, così come il succielo. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e provvisto di corpo illuminante. Per quanto riguarda gli infissi, la porta d'ingresso è costituita da serranda metallica. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta, alla data del sopralluogo, sufficiente.

Circa la superficie commerciale del Lotto 11

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 22.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu non è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.11 – Doc. Catastale Lotto 11) che risulta pari a 23 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 11

Il Lotto 11 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 11):

- **Foglio 4;**
- **Particella 474 sub.15;**
- **Categoria C/6 Box auto;**
- **Classe 8;**
- **Consistenza 20mq;**
- **Superficie catastale totale 23 m²;**
- **Rendita 69,21€.**
- **proprietà per 1/1;**

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.14;
- Est – terrapieno;
- Sud –sub.16;
- Ovest – corsia di manovra sub.1.

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 10.023,75;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso. (Offerta minima: € 7.517,81, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 19 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 23, Categoria C/6, Classe 8, 22 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 19

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. *Allegato 11.19 – Elaborati grafici lotto 19*). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, la parete di fondo, così come il soffitto sono rifinite in cemento faccia a vista. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e sprovvisto di corpo illuminante. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risultava, alla data del sopralluogo del ctu, sufficiente, invece al momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso.

Circa la superficie commerciale del Lotto 19

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 22.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. *Allegato 6.19 – Doc. Catastale Lotto 19*) che risulta pari a 22 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 19

Il Lotto 19 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. *Allegato 6.19 – Doc. Catastale Lotto 19*):

- **Foglio 4;**
- **Particella 474 sub.23;**
- **Categoria C/6 Box auto;**
- **Classe 8;**
- **Consistenza 20mq;**
- **Superficie catastale totale 22 m²;**
- **Rendita 69,21€.**
- **proprietà per 1/1;**

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.22;

- Est – terrapieno;
- Sud –sub.24;
- Ovest – corsia di manovra sub.1.

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 10.147,50;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.
(Offerta minima: € 7.610,62, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 21 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 25, Categoria C/6, Classe 8, 21 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 21

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.21 – Elaborati grafici lotto 21). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, la parete di fondo, così come il soffitto sono rifinite in cemento faccia a vista. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e sprovvisto di corpi illuminanti. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risultava, alla data del sopralluogo del ctu, sufficiente, invece al momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso

Circa la superficie commerciale del Lotto 21

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 21.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.21 – Doc. Catastale Lotto 21) che risulta pari a 21 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 21

Il Lotto 21 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 21):

- **Foglio 4;**
- **Particella 474 sub.25;**
- **Categoria C/6 Box auto;**
- **Classe 8;**
- **Consistenza 19mq;**

- Superficie catastale totale 21 m²;
- Rendita 65,74€.
- proprietà per 1/1;

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.24;
- Est – terrapieno;
- Sud –sub.26;
- Ovest – corsia di manovra sub.1.

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 9.686,25;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.

(Offerta minima: € 7.264,69 pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 22 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 26, Categoria C/6, Classe 8, 21 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 22

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.22 – Elaborati grafici lotto 22). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, la parete di fondo, così come il soffitto sono rifinite in cemento faccia a vista. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e sprovvisto di corpi illuminanti. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risultava, alla data del sopralluogo del ctu, sufficiente, invece al momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso.

Circa la superficie commerciale del Lotto 22

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 21.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.22 – Doc. Catastale Lotto 22) che risulta pari a 21 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 22

Il Lotto 22 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 22):

- Foglio 4;
- Particella 474 sub.26;
- Categoria C/6 Box auto;
- Classe 8;
- Consistenza 19mq;
- Superficie catastale totale 21 m²;
- Rendita 65,74€.
- proprietà per 1/1;

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.25;
- Est – terrapieno;
- Sud –sub.27;
- Ovest – corsia di manovra sub.1.

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 9.686,25;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.

(Offerta minima: € 7.264,69, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 23 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 27, Categoria C/6, Classe 8, 23 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 23

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.23 – Elaborati grafici lotto 23). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, la parete di fondo, così come il soffitto sono rifinite in cemento faccia a vista. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e sprovvisto di corpi illuminanti. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta, alla data del sopralluogo, mediocre in quanto vi sono i segni di copiose infiltrazioni di acque, inoltre al momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso.

Circa la superficie commerciale del Lotto 23

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 22.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.23 – Doc. Catastale Lotto 23) che risulta pari a 23 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 23

Il Lotto 23 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 23):

- **Foglio 4;**
- **Particella 474 sub.27;**
- **Categoria C/6 Box auto;**
- **Classe 8;**
- **Consistenza 19mq;**
- **Superficie catastale totale 23 m²;**
- **Rendita 65,74€.**
- **proprietà per 1/1;**

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.26;
- Est – terrapieno;
- Sud –terrapieno;
- Ovest – corsia di manovra sub.1.

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 10.147,50;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.
(Offerta minima: € 7.610,62, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 34 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 39, Categoria C/6, Classe 8, 21 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 34

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.34 – Elaborati grafici lotto 34). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, così come il succielo. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e sprovvisto di corpo illuminante. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risultava, alla data del sopralluogo del ctu, sufficiente, invece al momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso.

Circa la superficie commerciale del Lotto 34

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali

è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 21.00 m². Si fa notare che la superficie calcolata dalla scrivente è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.34 – Doc. Catastale Lotto 34) che risulta pari a 22 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 34

Il Lotto 34 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 34):

- **Foglio 4;**
- **Particella 474 sub.39;**
- **Categoria C/6 Box auto;**
- **Classe 8;**
- **Consistenza 20mq;**
- **Superficie catastale totale 21 m²;**
- **Rendita 69,21€.**
- **proprietà per 1/1;**

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.40;
- Est – corsia di manovra sub.1;
- Sud – sub.38;
- Ovest – sub.42

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 9.450,00;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.
(Offerta minima: € 7.087,50, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 37 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 47, Categoria C/6, Classe 8, 22 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 37

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.37 – Elaborati grafici lotto 37). L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, il soffitto è in cemento faccia vista. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e sprovvisto di corpo illuminante. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta, alla data del sopralluogo, mediocre viste le macchie di umidità presenti in soffitta, inoltre al momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso.

Circa la superficie commerciale del Lotto 37

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale

unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 21.00m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.37 – Doc. Catastale Lotto 37) che risulta pari a 22 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 37

Il Lotto 37 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 37):

- **Foglio 4;**
- **Particella 474 sub.47;**
- **Categoria C/6 Box auto;**
- **Classe 8;**
- **Consistenza 20mq;**
- **Superficie catastale totale 22 m²;**
- **Rendita 69,21€.**
- **proprietà per 1/1;**

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.46;
- Est – sub.34;
- Sud – sub.48;
- Ovest – corsia di manovra sub.1;

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 9.686,25;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.

(Offerta minima: € 7.264,69, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 38 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 48, Categoria C/6, Classe 8, 22 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 38

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.38 – Elaborati grafici 38).

L'immobile in oggetto assume una forma rettangolare con accesso dalla corsia comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, il soffitto è in cemento faccia vista. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e sprovvisto di corpo illuminante. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risultava, alla data del sopralluogo del ctu, sufficiente, invece al

momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso.

Circa la superficie commerciale del Lotto 38

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 21.00m². Si fa notare che la superficie calcolata dal ctu è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.38 – Doc. Catastale Lotto 38) che risulta pari a 22 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 38

Il Lotto 38 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 38):

- Foglio 4;
- Particella 474 sub.48;
- Categoria C/6 Box auto;
- Classe 8;
- Consistenza 20mq;
- Superficie catastale totale 22 m²;
- Rendita 69,21€.
- proprietà per 1/1;

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.47;
- Est – sub.33;
- Sud – sub.49;
- Ovest – corsia di manovra sub.1;

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 9.568,13;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.

(Offerta minima: € 7.176,10, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

LOTTO 39 Box auto ubicato in Pontecagnano Faiano alla via Po, NCEU Pontecagnano Faiano Foglio 4, Particella 474, subalterno 49, Categoria C/6, Classe 8, 21 m², (N.B. quota pignorata pari alla piena proprietà);

Circa la descrizione del Lotto 39

L'immobile pignorato, si sostanzia in un box auto facente parte di un'autorimessa disposta al piano interrato del complesso (Cfr. Allegato 11.39 – Elaborati grafici lotto 39). L'immobile in oggetto assume una forma trapezoidale con accesso dalla corsia

comune. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, così come il soffitto. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico a canaline e provvisto di corpo illuminante. Il pavimento è del tipo a cemento industriale. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risultava, alla data del sopralluogo del ctu, sufficiente, invece al momento dell'immissione in possesso occupato da materiale di risulta successivamente rimosso.

Circa la superficie commerciale del Lotto 39

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza di immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è data quindi dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti oltre alle superfici delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente ragguagliate. Per quanto concerne le misurazioni si rimanda a quanto disposto dal succitato D.P.R. con la precisazione che la misurazione dei vani principali è stata determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari e comunque sino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale del cespite periziato è pari a 21.00m². Si fa notare che la superficie calcolata dalla scrivente è in linea con quella riportata in visura catastale (Cfr. Allegato 6.39 – Doc. Catastale Lotto 39) che risulta pari a 21 m².

Circa i dati catastali ed in confini Lotto 39

Il Lotto 39 è ubicato in Pontecagnano Faiano alla via PO, detto immobile risulta rubricato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano dello stesso Comune con i seguenti identificativi (Cfr. Allegato 6.2 – Doc. Catastale Lotto 39):

- Foglio 4;
- Particella 474 sub.49;
- Categoria C/6 Box auto;
- Classe 8;
- Consistenza 19mq;
- Superficie catastale totale 21 m²;
- Rendita 65,74€.
- proprietà per 1/1;

Per quanto attiene ai confini del lotto, gli stessi vengono di seguito riportati:

- Nord – sub.48;
- Est – sub.32;
- Sud – sub.50;
- Ovest – corsia di manovra sub.1;

Si precisa che risulta pignorata la quota per l'intero.

Prezzo base d'asta: € 9.568,13;

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.
(Offerta minima: € 7.176,10, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%).

§§§

Circa la provenienza dei Lotti pignorati (1-43)

Il cespite sottoposto ad esecuzione forzata risulta attualmente intestato ai seguenti soggetti:

- proprietà per 1/1.

La provenienza del bene al debitore va ricercata nell'**atto di compravendita per notar Claudia Petraglia Rep. 5012 Racc. 1618 del 15/05/2000** (Cfr. Allegato 8.1 – Atto provenienza Lotti da 1 a 43), in virtù del trasferimento in commento la società (omissis) acquisiva dai sigg. (omissis) appezzamenti di terreno della superficie catastale di circa 25,12 are e rubricati all'epoca del trasferimento al NCEU del comune di Pontecagnano Faiano al fg.4 p.lle 309,464 e sui quali successivamente sono stati edificati i cespiti oggetto di consulenza.

Circa le regolarità edilizie ed urbanistiche dei Lotti pignorati

Onde poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del cespite pignorato, il ctu (arch. Autuori) ha opportunamente richiesto i titoli abilitativi e la documentazione attestante l'agibilità ai competenti uffici del comune di Pontecagnano Faiano (Cfr. Allegato 3.2 – Richiesta titoli abilitativi). Sulla scorta della citata richiesta l'ufficio Urbanistica nella persona del Responsabile dell'Area tecnica ha fornito la documentazione riportata negli allegati alla ctu depositati nel fascicolo della procedura e visionabili presso lo studio della sottoscritta delegata alle vendite (Allegati da 9.1 a 9.8 – Titoli abilitativi Lotti da 1 a 43). Il compendio oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 32/2000 del 29.08.2000 (Cfr. All. 9.4) avente ad oggetto i lavori di realizzazione di un parcheggio interrato con box pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i. da realizzarsi nel comune di Pontecagnano Faiano alla via Po in deroga alla strumentazione urbanistica con sovrastante area a verde e parcheggio pubblico da cedere all'amministrazione comunale; in data 15.11.2000 prot.n. 33308 si comunicava l'inizio dei lavori e successivamente venivano trasmesse al comune di Pontecagnano Faiano variante in c.o. n.1 (assentita con D.I.A. dell'11/09/2001 prot.n. 26362) e variante in c.o. n.2 (assentita con D.I.A. dell'23.07.2002 prot.n. 23864) (Cfr. All. 9.5). In data 10.09.2003 prot. N. 25525 (cfr. All. 9.6) veniva trasmessa comunicazione di ultimazione dei lavori e successiva richiesta di abitabilità/agibilità del 16.09.2003 prot. N. 26079 (Cfr. All.9.7). In riscontro alla richiesta di abitabilità/agibilità, a seguito di controllo edilizio dell'ufficio ove si riscontravano difformità rispetto ai titoli edilizi, il responsabile del settore urbanistico con nota del 13.10.2013 prot. N. 28484 (Cfr. All. 9.8) avviava il procedimento per il diniego dell'agibilità. La società (OMISSIS) trasmetteva in data 31.08.2004 prot. N. 23509 (Cfr. All. 9.3) una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. per l'avvenuta esecuzione di una serie di difformità rispetto al progetto originario; in data 07.10.2004 prot. N. 26935 il tecnico redattore arch. Loria integrava la richiesta di P.D.C. in sanatoria con perizia giurata attestante l'impossibilità di demolire parte della struttura realizzata fuori terra senza arrecare pregiudizio alla statica della costruzione chiedendo quindi l'assoggettabilità di tale difformità all'art. 34 del D.P.R. 380/01. Con provvedimento conclusivo del 29.03.2006 prot. N. 8797 (Cfr. All.9.1) il responsabile del settore urbanistica accoglieva le richieste di sanatoria espresse dal richiedente condizionando il rilascio del titolo alla ottemperanza dei punti a,b,c,d,e,f,g riportate nel suddetto provvedimento.

Circa la dichiarazione di agibilità dei Lotti 1-43

L'accesso agli atti effettuato dallo scrivente ctu, arch. Autuori, (Cfr. Allegato 3.2 – Richiesta titoli abilitativi), ha permesso di stabilire che vi sono, per i cespiti periziati, i seguenti documenti relativi all'agibilità:

- Nota del 16.09.2003, prot. N. 26079 (Cfr. All. 9.7), con al quale il titolare del titolo abilitativo chiede il rilascio del certificato di agibilità dell'opera allegando la comunicazione di ultimazione lavori del 10.09.2003 prot. N. 25525 (Cfr. All.9.6) e la dichiarazione resa dal direttore dei lavori;

- Nota del 13.10.2003 responsabile del Settore Urbanistica, prot. N.28484, (Cfr. All.9.8), che sulla scorta di difformità riscontrate e riassunte nel verbale del 07.10.2003, prot. N. 28005, provvedeva a diniegare l'agibilità.

Circa le ev. sanatorie e la quantificazione delle spese per i Lotti da 1 a 43

Circa le regolarità edilizia ed urbanistica dei Lotti da 1 a 43

Come riferito dal ctu, arch. Gianluca Autuori, a cui ci si riporta e di cui si invita all'integrale lettura, al fine di presentare istanza.

Il compendio oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 32/2000 del 29.08.2000 (Cfr. All. 9.4) avente ad oggetto i lavori di realizzazione di un parcheggio interrato con box pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i. da realizzarsi nel comune di Pontecagnano Faiano alla via Po in deroga alla strumentazione urbanistica con sovrastante area a verde e parcheggio pubblico da cedere all'amministrazione comunale; in data 15.11.2000 prot.n. 33308 si comunicava l'inizio dei lavori e successivamente venivano trasmesse al comune di Pontecagnano Faiano variante in c.o. n.1 (assentita con D.I.A. dell'11/09/2001 prot.n. 26362) e variante in c.o. n.2 (assentita con D.I.A. dell'23.07.2002 prot.n. 23864) (Cfr. All. 9.5). In data 10.09.2003 prot. N. 25525 (cfr. All. 9.6) veniva trasmessa comunicazione di ultimazione dei lavori e successiva richiesta di abitabilità/agibilità del 16.09.2003 prot. N. 26079 (Cfr. All.9.7). In riscontro alla richiesta di abitabilità/agibilità, a seguito di controllo edilizio dell'ufficio ove si riscontravano difformità rispetto ai titoli edilizi, il responsabile del settore urbanistico con nota del 13.10.2013 prot. N. 28484 (Cfr. All. 9.8) avviava il procedimento per il diniego dell'agibilità. La società (OMISSIS) trasmetteva in data 31.08.2004 prot. N. 23509 (Cfr. All. 9.3) una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. per l'avvenuta esecuzione di una serie di difformità rispetto al progetto originario; in data 07.10.2004 prot. N. 26935 il tecnico redattore arch. Loria integrava la richiesta di P.D.C. in sanatoria con perizia giurata attestante l'impossibilità di demolire parte della struttura realizzata fuori terra senza arrecare pregiudizio alla statica della costruzione chiedendo quindi l'assoggettività di tale difformità all'art. 34 del D.P.R. 380/01. Con provvedimento conclusivo del 29.03.2006 prot. N. 8797 (Cfr. All.9.1) il responsabile del settore urbanistica accoglieva le richieste di sanatoria espresse dal richiedente condizionando il rilascio del titolo alla ottemperanza dei punti a,b,c,d,e,f,g riportate nel suddetto provvedimento.

Circa la dichiarazione di agibilità dei Lotti da 1 a 43

Sono stati esaminati dal predetto ctu i seguenti documenti relativi all'agibilità:

- Nota del 16.09.2003, prot. N. 26079 (Cfr. All. 9.7), con al quale il titolare del titolo abilitativo chiede il rilascio del certificato di agibilità dell'opera allegando la comunicazione di ultimazione lavori del 10.09.2003 prot. N. 25525 (Cfr. All.9.6) e la dichiarazione resa dal direttore dei lavori;
- Nota del 13.10.2003 responsabile del Settore Urbanistica, prot. N.28484, (Cfr. All.9.8), che sulla scorta di difformità riscontrate e riassunte nel verbale del 07.10.2003, prot. N. 28005, provvedeva a diniegare l'agibilità.

tanto premesso **le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano dotate della dichiarazione di agibilità.**

Circa la conformità catastale del Lotto 1

Allo stato attuale il lotto 1 è definito catastalmente al foglio 4 p.lla 474 sub.2, categoria catastale Area urbana, consistenza 2.512,00 mq. La planimetria catastale riportata in allegato (Cfr. Allegato 6.1 – Documentazione catastale lotto 1) presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto rilevato dal citato ctu (Cfr. Allegato 11.1 – Elaborati grafici lotto 1). Tali difformità sono legate alla mancata definizione della pratica urbanistica (P.D.C. in sanatoria del 31.08.2004 prot. N. 23509 ex art. 36 D.P.R. 380/01 – int. Del 07.10.2004 prot. N. 26935 ex art.34 D.P.R. 380/01) che ovviamente non ha consentito di definire la pratica catastale.

Circa la conformità catastale dei Lotti 8

Le planimetrie catastali riportate in allegato (Cfr. Allegati da 6.1 a 6.8) – Documentazione catastale) risultano conformi rispetto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente (Cfr. Allegati da 11.3 a 11.8 – Elaborati grafici da lotto 1 a lotto 8).

Circa la conformità catastale del Lotto 9

La planimetria catastale riportata in allegato (Cfr. Allegato 6.9 – Documentazione catastale lotto 9) ha delle difformità sostanziali rispetto allo stato di fatto rilevato dal citato ctu (Cfr. Allegato 11.9 – Elaborati grafici lotto 9, nella medesima planimetria non sono evidenziati gli ambienti interni quali spogliatoi e servizi risultando la stessa priva di tramezzature interne. Tale difformità è considerata di tipo sostanziale e pertanto risulta necessaria una pratica di aggiornamento con procedura Docfa.

Circa la conformità catastale dei Lotti da 11 a 39

Le planimetrie catastali riportate in allegato (Cfr. Allegati da 6.11 a 6.39 – Documentazione catastale da lotto 11 a lotto 39) risultano conformi rispetto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente (Cfr. Allegati da 11.11 a 11.39 – Elaborati grafici lotti da 11 a 39)

Circa le ev. sanatorie e la quantificazione delle spese per i Lotti da 1 a 43

Atteso che la richiesta di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. del 31.08.2004 prot. N. 23509 (Cfr. All. 9.3) per l'avvenuta esecuzione di una serie di difformità rispetto al progetto originario, non risulta definita, lo scrivente ha quantificato le spese necessarie per la definizione della sanatoria di cui sopra esplicandole nel modo seguente:

- a) Oneri tecnici relativi al frazionamento dell'area superficiale, identificata catastalmente al foglio 4 p.lla 474 sub.2, categoria catastale - Area urbana consistenza 2.512,00mq, in ragione del fatto che porzione di tale area dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale;
- b) Spese occorrenti all'eliminazione dei vizi e delle difformità riscontrate così come evidenziate nel provvedimento conclusivo del 29.03.2006 prot. N. 8797.

Considerato che i vizi e le difformità riscontrate non contribuiscono all'aumento del valore venale del bene si possono quantificare le spese totali in circa € 20.000,00.

Come si legge nella relazione a firma del ctu, arch. Gianluca Autuori **le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano dotate della dichiarazione di agibilità.**

§§§

Sempre con riferimento alle regolarità urbanistiche dei Lotti da 1 a 43 il G.E., con ordinanza del 29 maggio 2023, ha disposto integrazione, nominando l'Ing. Mauro Davascio il quale ha depositato in data 09.10.2023, relazione integrativa, specificando i vizi e le condizioni di fatto e diritto in cui versa il complesso immobiliare descritto nei precedenti lotti, riferendo quanto segue.

“Allo stato attuale, per quanto riportato nell'originaria perizia di stima e nella

relazione del Custode, nonché per quanto desumibile dai titoli edilizi rilasciati, l'intero complesso edilizio (intera autorimessa interrata con soprastante copertura adibita ad attività sportive e parcheggio a raso), risulta ancora affetto da difformità sostanziali di carattere urbanistico ed edilizio, atteso che il richiesto titolo abilitativo in sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01 richiesto il 31/08/2004, con prot. N. 23509) **non è mai stato rilasciato né**, tantomeno (non poteva essere altrimenti) **ne è stata attestata l'agibilità** ex art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Di fatto, con riferimento alle "difformità" urbanistiche, ricordando che l'intervento in parola è stato "autorizzato" in forza della Legge Tognoli (Legge 122/89) che, in deroga allo strumento di pianificazione urbanistica vigente (l'area su cui è stato edificato il parcheggio interrato era identificata dal PRG vigente all'epoca come ZONA AD USO PUBBLICO) consentiva la realizzazione di parcheggi pertinenziali, anche privati, da asservire ad abitazioni ricadenti (sulla base delle successive modifiche) nell'ambito dello stesso territorio comunale, queste "non conformità" che coinvolgono l'intero complesso edilizio sono evidenziate nei punti a), b), c) e g) del **Provvedimento Conclusivo** emesso il 29/03/2006, prot. n. 8797, dal Responsabile del Settore Urbanistica, Assetto e Controllo del Territorio.

In particolare, con riferimento al punto a), la convenzione regolante i rapporti tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale seguendo lo schema tipo approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 23.05.2003 (allegata al Provvedimento Conclusivo del 29/03/2006) **non è mai stata sottoscritta tra le parti**. Tale Convenzione, da sottoscrivere tra Condominio e/o coacervo dei proprietari, prevedeva, tra altro, quanto segue: "Il richiedente, in luogo della cessione gratuita al Comune delle aree superficiali **destinate a verde attrezzato e sport (campetto ed aree di pertinenza)**, prevista nella concessione rilasciata, ne resta proprietario con l'obbligo di garantirne l'uso pubblico **secondo le modalità stabilite nella Conferenza dei Servizi del 02.08.2001 ed, in particolare, con l'obbligo di metterle "a disposizione dell'A.C. per almeno due pomeriggi a settimana, su richiesta dell'Ente stesso, per manifestazioni pubbliche, concordandoli con la suddetta società e consentendo l'utilizzo da parte delle scuole pubbliche di dette strutture in tre mattinate, sempre concordandolo tra le parti"**. Per quanto concerna l'area destinata a parcheggio, la stessa dovrà essere adeguatamente sistemata a cura e spese del privato richiedente e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con specifico atto entro ___ giorni dalla stipula della presente, pena la mancata attestazione dell'agibilità dell'intera area. Il richiedente e suoi aventi causa si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura (parcheggio ed area a verde attrezzato e sport), nonché a garantire tutte le condizioni di utilizzo in condizioni di sicurezza e di rispetto delle vigenti normative in materia. Ancora "La sistemazione delle aree superficiali, comprensiva della segnaletica orizzontale e verticale, delle piantumazioni e di quant'altro previsto nella concessione, **oltre che la manutenzione sia ordinaria che straordinaria riferita all'intera area oggetto d'intervento ed agli impianti sugli stessi insistenti, resta ad esclusivo carico dei richiedenti che vi provvederanno a propria cura e spese.**

Il punto b) del Provvedimento Conclusivo, con riferimento alla Legge Tognoli, prevede che vengano trasmessi gli asservimenti inerenti le pertinenzialità dei singoli box alle unità immobiliari, formalizzati secondo legge ed in modo irrevocabile, nel rispetto delle norme e dei limiti previsti dalla legge n. 122/1989. Pertanto, ai fini dell'ottenimento della piena legittimità dell'intero complesso edilizio, di cui si dirà nel seguito, sarà necessario che ogni acquirente del singolo box formalizzi, secondo Legge, idoneo **atto di asservimento del bene acquisito attraverso la presente procedura**

esecutiva, quale pertinenza di abitazione ricadente nel territorio comunale di Pontecagnano Faiano. In realtà, sebbene il punto b) del citato Provvedimento Conclusivo offra, come alternativa all'atto di asservimento di pertinenzialità, il pagamento del contributo di costruzione assoggettando l'autorimessa (o quella parte come dovrà essere identificata e quantificata) ad urbanizzazione primaria (non pertinenziale), tale ipotesi meriterebbe un approfondimento di tipo giurisprudenziale che esula da questo contesto. L'orientamento dello scrivente, di tipo prudenziale, è quello di attenersi ai dettami della Legge 122/1989 (atto di asservimento di pertinenzialità dei singoli box auto).

*Punto c). Una volta individuata con esattezza (precisa delimitazione e quantificazione inerente alla esatta superficie) l'area di parcheggio a raso, magari attraverso concertazione tra l'Amministrazione Comunale ed il Condominio e/o coacervo dei proprietari, si dovrà procedere, attraverso atto pubblico, alla cessione gratuita delle aree superficiali destinata a "parcheggio a raso", previo completamento delle opere previste nel progetto assentito (tribuna spettatori) **e rimozione della barra motorizzata di chiusura del varco di accesso, nonché ottemperare alle modalità di gestione e manutenzione delle aree superficiali previste dalla Convenzione.** (cfr. art. 3 della Convenzione tipo allegata al Provvedimento conclusivo, come sinteticamente riportate in precedenza a pag. 10 – punto a).*

*In merito al punto g) si riferisce che, poiché in data 07/10/2004, la menzionata istanza di P.d.C. in sanatoria è stata integrata con perizia giurata circa l'impossibilità di demolire il dislivello tra estradosso struttura realizzata e Via Po senza recare pregiudizio alla statica, invocando l'**art. 34¹** del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sarà necessario produrre, da parte del Condominio e/o coacervo dei proprietari, apposita perizia giurata attestante il valore venale delle opere difformi, si dà applicare la sanzione prevista dal predetto art. 34.*

*Con riferimento alle "difformità" edilizie, elencate nei punti d), e) e f) del **Provvedimento Conclusivo** emesso il 29/03/2006, al fine di ricondurre l'opera sotto il profilo della legittimità, sarà necessario ed inderogabile ripristinare la destinazione d'uso assentita nei titoli abilitativi dei locali attualmente adibiti a spogliatoio con servizi (**LOTTO N. 8**, Sub. 11, deposito con categoria C/2, erroneamente indicato in perizia come box auto con categoria C/6; **LOTTO N. 9**, Sub. 12, deposito con categoria C/6) attraverso la demolizione e rimozione delle opere ivi eseguite con conseguente ripristino dello stato dei luoghi in conformità. Inoltre, dovrà essere rimosso il chiosco destinato a punto di ristoro in prossimità del campetto da gioco e dovranno essere rimosse le chiusure perimetrali (tramezzature) realizzate tra le scale pedonali di accesso e relativa copertura in c.a.*

Atteso il notevole lasso di tempo intercorso tra l'emissione del Provvedimento conclusivo (2006) e l'attualità (nelle more si segnala che è variato il Regolamento Edilizio Comunale), al fine di "sanare" le "difformità" precedentemente analizzate, sarà necessario presentare nuova istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Accertamento di Conformità), da parte del Condominio e/o coacervo dei proprietari (a parere dello scrivente non potrà presentarsi tale istanza dal singolo assegnatario in quanto trattasi di difformità che coinvolgono l'intera opera da ricondursi in legittimità soprattutto sotto il profilo urbanistico) con e senza opere a farsi, che contempli le seguenti attività con relativi costi (stimati):

- 1) *Sottoscrizione della Convenzione disciplinante la gestione e la cessione (del parcheggio a raso) delle aree superficiali secondo lo schema di Convenzione deliberato, salvo diverse disposizioni comunali e/o eventuale concertazione tra le parti;*
- 2) *Stipula degli atti di asservimento, per ogni box auto, inerente alla pertinenzialità con abitazione ricadente nel Comune di Pontecagnano Faiano (costo variabile tra € 1.000,00 ed € 1.500,00 per ogni atto di asservimento);*
- 3) *Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, attraverso atto pubblico, dell'area superficiale adibita a parcheggio, previo completamento delle opere previste (tribunetta spettatori), identificazione precisa e quantificazione superficiale (area) della stessa e successivo frazionamento (costo variabile tra € 15.000,00 ed € 20.000,00 comprensivo della realizzazione della tribunetta spettatori);*
- 4) *Ripristino della destinazione d'uso assentita dei locali attualmente adibiti a spogliatoio, divisi per sesso, comprensivi di docce e bagni (Lotti nn. 8 e 9), attraverso la demolizione e rimozione delle opere ivi eseguite con conseguente ripristino dello stato dei luoghi in conformità (costo variabile tra € 5.000,00 ed € 10.000,00 comprensivo di demolizioni, rimozioni e ripristini);*
- 5) *Rimozione del chiosco destinato a punto di ristoro in prossimità del campo da gioco (costo variabile tra € 2.000,00 ed € 3.000,00);*
- 6) *Rimozione delle chiusure perimetrali (tramezzature) realizzate tra le scale pedonali di accesso e relativa copertura in c.a. (costo variabile tra € 1.000,00 ed € 2.000,00);*
- 7) *Redazione di perizia giurata attestante il valore venale delle opere difformi e non rimovibili senza pregiudicare la staticità dell'opera, si dà applicare la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 (costo variabile tra € 1.000,00 ed € 2.000,00);*

Il tutto per un costo complessivo variabile entro una forbice compresa tra € 25.000,00 ed € 38.500,00, al quale devono aggiungersi gli oneri tecnici per la redazione del progetto da allegare all'istanza ex art. 36 del D.P.R. 380/01, stimabili in € 5.000,00".

§§§

Stato di fatto degli immobili

Lo stato attuale dei lotti non corrisponde a quello risultante dalla ctu, depositata in data 08.02.2021, in quanto al momento dell'immissione in possesso risultavano le saracinesche rotte e i lotti qui di seguito indicati occupati da rifiuti.

Si invita a prendere visione dello stato di fatto in cui si trovano i singoli lotti di cui vi sia interesse all'acquisto.

Allo stato, le saracinesche risultavano rotte e/o oggetto di furto, per i seguenti lotti (18, 21, 19, 20, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 41 e 42) totalmente guaste e rimosse per liberare i locali da materiale di risulta, come da relazione del custode dell'08.04.2023.

Stato di occupazione:

Non risultano contratti di locazione e/o di occupazione opponibili alla procedura.

La custode è stata autorizzata dal G.E. a locare i lotti ad usi temporaneo. Allo stato il solo lotto 34 risulta locato ad uso transitorio. Per gli altri lotti sono state effettuate le risoluzioni. In ogni caso, si tratta di contratti che si risolveranno di diritto all'emissione del decreto di trasferimento o di estinzione della procedura.

§§§

Per quant'altro, si rimanda a tutto quanto illustrato nella CTU a firma dell'Arch. Gianluca Autuori dell'08.02.2021, e dell'Ing. Mauro Davascio del 09.10.2023, ivi comprese le formalità e i carichi risutanti sul cespite-

§§§

Regime fiscale

Al prezzo indicato per i singoli lotti dovrà aggiungersi l'iva se dovuta, essendo la società esecutata un soggetto passivo iva. I box garage sono stati qualificati dalla società debitrice quali beni strumentali e pertanto, soggetti al regime generale di esenzione iva (art. 10 DPR 26.10.1972 n. 633), salvo che la società stessa opti in sede di trasferimento per l'imponibilità iva.

§§§

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per 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, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o risoluzione o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come identificati, valutati e descritti dai CCTTUU nelle relazioni in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cura della procedura, salva esenzione scritta da parte dell'aggiudicatario; la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e si rimanda all'ordinanza di vendita.

§§§

Gara

A cura del Professionista Delegato, avv. Angela Marino, il giorno **11.11.2025** alle **ore 10:00**, previo espletamento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it, avrà luogo la vendita telematica asincrona dei lotti sopra descritti tramite il portale www.astetelematiche.it.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità.

Ogni interessato può presentare **offerta d'acquisto per ciascun lotto, al prezzo base d'asta** indicato sopra, o comunque in misura non inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta innanzi indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

L'offerta deve essere corredata da **cauzione nella misura del 10% dell'importo offerto**, da versarsi secondo le modalità di seguito indicate.

§§§

Modalità di partecipazione all' asta online

Contenuto dell'offerta ed allegati

Ai sensi dell'art. 571 c. 1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale, risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., 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.*).

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare **un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra quantificata**.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato.

L'offerta di acquisto può essere formulata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www.astetelematiche.it, presentando tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto (da pagarsi con modalità telematica: pst.giustizia.it). Le indicazioni sono riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file, criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i documenti ad essa allegati, prodotto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). 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 o in alternativa trasmessa 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 del 2015.

In via alternativa, l'offerta sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa alla casella di posta elettronica certificata a ciò destinata oppure può essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art 12 c. 4 e 13 c. 3 del D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: -) l'invio si avvenuto con ricevuta completa di avvenuta consegna ex art. 6 c. 4 DPR 68/2005. -) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente; -) che siano state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 del DM 32/2015; -) l'offerta e i relativi allegati siano trasmessi all'indirizzo PEC del ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si precisa che 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.

Si precisa, altresì, che l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo.

Per il solo caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati dal Ministero della Giustizia, ex art 15 c. 1 DM 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Professionista Delegato alla vendita (avvangelamarino@pec.it).

In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15 c. 1 D.M. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione da parte dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita ne consentirà la partecipazione alle operazioni di vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

§§§

Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato a "Proc. Es. 144/2019 RGE Tribunale di Salerno", nella cui causale va precisata "cauzione acquisto – **vendita 11.11.2025** lotto numero_(indicando il numero del lotto)" –, su c/c n. 66987.74 – **IBAN: IT61A0103015200 000006698774**, da disporsi almeno 48h prima delle operazioni di vendita o, comunque, in tempo utile per consentire l'accredito entro l'apertura delle buste, per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. **Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro il giorno 10.11.2025, ore 10:00.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In alternativa alla modalità sopra indicata, è consentita la prestazione di cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da Banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo n. 385/1993. La fideiussione va rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal Custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente dovrà comunicare a mezzo PEC la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art 571 cpc

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione

dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta determinato a norma dell'art 568 cpc e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sopra riportato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta dovrà contenere i seguenti elementi a pena di inefficacia:

- Anno e numero di ruolo della procedura esecutiva;
- Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura;
- Indicazione del lotto a cui l'offerta fa riferimento;
- Descrizione del bene a cui l'offerta si riferisce;
- Data ed ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Indicazione del Referente della procedura;
- Nome e cognome dell'offerente, data di nascita e relativo codice fiscale, stato civile, nonché indirizzo di residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta. In ipotesi di comunione legale, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegarne copia di valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene, in caso di aggiudicazione. In caso di persone giuridiche, dovranno essere inseriti i predetti dati con riferimento al legale rappresentante e dovranno, inoltre, essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, nonché la P.IVA e il C.F.
- Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di coniuge in regime di comunione legale dei beni, oltre alla dichiarazione ex art 179 c 1 lett. f) del coniuge acquirente, anche dichiarazione autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale del coniuge non acquirente, di cui al 2° comma della predetta disposizione normativa;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta è presentata da più soggetti, dovrà essere espressamente individuato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, in virtù di autorizzazione degli altri offerenti autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale;
- Il prezzo offerto dall'offerente (oltre IVA se dovuta ed ulteriori imposte di legge, spese di trasferimento, ed ogni altro onere che accede a carico dell'aggiudicatario), che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo innanzi indicato (prezzo base), a pena d'inefficacia dell'offerta;
- Il termine entro cui il saldo prezzo e le eventuali imposte saranno versati (non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione della vendita) e le modalità di pagamento (bonifico bancario) ovvero ulteriori elementi utili alla valutazione dell'offerta;

- L'importo versato a titolo di cauzione;
- Gli estremi (data, ora, CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN da cui il bonifico è pervenuto;
- Il codice IBAN su cui il bonifico a titolo di cauzione è stato disposto;
- L'indirizzo PEC di cui all'art. 12 c. 4, DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art 12 c. 5 DM 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla vendita e alla procedura;
- Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste dal presente regolamento;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, ivi compresa la relazione integrativa a firma dell'Ing. Mauro Davascio e tutte le prescrizioni ivi inserite;
- Dichiarazione espressa di accettazione dei beni come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritti nella CTU, nella relazione integrativa e nelle riproduzioni fotografiche ad esse allegate, con accettazione di eventuali differenze inventariali e con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ovvero comunque ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite dalla procedura;
- Autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Se trattasi di offerta per persone/società/enti da nominare;
- Il procuratore legale dovrà in ogni caso essere munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui all'art 579, c. 3 cpc, la procura speciale dovrà essere depositata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art 583 c. 1 cpc;
- Ogni altro elemento utile alla delibazione dell'offerta;

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta con comunicazione formale del Professionista Delegato. Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

§§§

Allegati all'offerta

All'offerta dovranno essere allegati, pena l'inefficacia della stessa:

- Copia della contabile del bonifico effettuato a titolo di cauzione che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle 48 ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile a consentire l'accredito entro la data e l'ora di valutazione dell'ammissibilità dell'offerta (qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c indicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile);
- Copia di valido documento di identità e codice fiscale della persona fisica offerente, ovvero del legale rappresentante della persona giuridica che propone l'offerta;

- In caso di offerta di persona giuridica, anche certificazione comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente ovvero visura camerale unitamente allo statuto da cui si evincano i relativi poteri (la visura e/o la certificazione recante l'individuazione del legale rappresentante dovrà essere aggiornata a non più di tre giorni prima della presentazione dell'offerta);
- La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudica, ma comunque prima del versamento del prezzo;
- Se l'offerente è minorenne, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente a copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni);
- Se l'offerente è interdetto, inabilitato, in amministrazione di sostegno, copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata da altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo
- Ricevuta del pagamento del bollo in modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo avvio delle procedure per il suo recupero coattivo);

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte e l'esame delle offerte di acquisto avverrà il giorno 11.11.2025 alle ore 10.00 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma 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, al momento dell'abilitazione alla partecipazione con comunicazione alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di mancato collegamento da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, fatta salva la verifica delle condizioni di cui all'art 572, c. 2 e 3 cpc.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta. Se invece l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purchè in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il Professionista Delegato potrà far luogo all'aggiudica quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 cpc.

In caso di più offerte valide, dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, si procederà alla gara sull'offerta più alta,

secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, che si svolgerà in **modalità asincrona con unico rilancio libero, secondo il sistema dell'unica offerta in aumento segreta**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, c. 2 e 4 cpc

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e avrà una durata di **30 (trenta) minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta, in cui paleserà la cifra massima che offre per conseguire l'aggiudicazione.

Allo scadere del termine il Professionista Delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà presentato l'offerta più alta, precisando che sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali.

In caso di parità di somma offerta, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà presentato l'offerta migliore.

L'offerta migliore sarà valutata sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure www.astetelematiche.it

All'esito della gara, il Professionista Delegato informerà l'aggiudicatario dell'esito della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica.

Il Professionista Delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art 590 c.p.c., determinazioni su eventuali istanze di assegnazione.

In particolare, il Professionista Delegato provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. e provvede successivamente a determinare 'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, assegnando termine non inferiore a 120 giorni per il versamento delle spese e l'eventuale conguaglio dovuto.

§§§

Trasferimento del bene

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato il saldo del prezzo di aggiudica, detratta la cauzione di cui sopra, oltre le eventuali imposte dovute (ad es. IVA) nonché le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio (cedono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e, infine, quanto occorrente alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario).

Il versamento del residuo prezzo di aggiudica, unitamente all'eventuale importo per tributi su detto imponibile (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), dovrà

avvenire sul medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione. Ai sensi dell'art. 585 cpc nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 21 novembre 2007 n. 231.

Le **spese di trasferimento** (trascrizione, registrazione, cancellazioni e volture catastali) dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario **nella misura del 20% del prezzo di aggiudica, forfettariamente individuata (e salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Proc. Es. 144/2019 RGE Tribunale di Salerno" – c/c n. 66987.74 – **IBAN: IT61A0103015200 000006698774**, c/o MPS **al momento del saldo prezzo e, quindi, parimenti** nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Il termine per detti versamenti è perentorio a pena di decadenza e non è soggetto a sospensione feriale.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su conto corrente potrà essere sostituito ex art 41 comma 4 D. Lgs 385/93 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria – come sarà precisato – previo accantonamento delle spese di procedura.

È prevista la facoltà per i partecipanti all'asta di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche di cui al protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Presso il sito dell'ABI è possibile conseguire l'elenco delle Banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle Banche, delle quali è disponibile il recapito telefonico sul sito dell'ABI.

§§§

Mancato versamento del prezzo e degli accessori

Il mancato versamento dell'integrale saldo del prezzo nel termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata, a titolo di multa.

La cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

§§§

Immissione nel possesso del bene

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni successivamente al versamento ed alla contabilizzazione del saldo del prezzo di aggiudica. L'immissione nel possesso avverrà a cura del Custode, salvo che questi venga esentato dall'aggiudicatario stesso, entro 30 giorni dall'aggiudica.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del decreto di trasferimento.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese di liberazione del bene oggetto di trasferimento ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

§§§

Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno.

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli offerenti sono perentori.

Il Professionista Delegato si riserva di sospendere e/o annullare la procedura di vendita su espressa autorizzazione del G.E. in ogni momento prima della conclusione dell'aggiudica, senza che l'eventualità comporti alcun risarcimento o indennizzo in favore dei partecipanti alla vendita.

Pubblicazione e pubblicità

Copia del presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero della Giustizia ai sensi dell'art 490 cpc almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura della società Astegiudiziarie.it.

Copia del presente avviso, unitamente alla perizia di stima, alla nota integrativa alla CTU ed alle foto dei beni in vendita, è altresì visionabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it per l'intera durata della presente procedura, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché pubblicità on-line su sito internet individuato, ai sensi dell'art. 173 ter Disp. Att. C.p.c. e dell'ordinanza di delega nel sito www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima).

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal G.E. sono eseguite dal Professionista Delegato, avv. Angela Marino, presso il suo studio sito in Salerno, alla Via Michelangelo Schipa n. 41, (089-255080 – 328.6121670 – ore 16:00 / 19:00 dal lunedì al venerdì) o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica avv.angelamarino@gmail.com, a cui ci si potrà rivolgere per ogni ulteriore informazione.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Angela Marino, con studio in Salerno, alla Via Michelangelo Schipa, 41, cui rivolgersi per visionare il bene, ai recapiti innanzi riportati.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Custode e Professionista Delegato, potrà accedere alla visita dei beni, chiedendo di visionare il bene di interesse, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure contattando il Custode, avv. avv. Angela Marino, con studio in Salerno, alla Via Michelangelo Schipa, 41 ai seguenti recapiti: (089-255080 – 328.6121670 – ore 16:00 / 19:00 dal lunedì al venerdì) o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica avv.angelamarino@gmail.com.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Salerno, lì 09.09.2025

Avv. Angela Marino