avv. Isaia Sales
c/o Studio Legale Sessa
Via F. Manzo,31
84122- Salerno (SA)
Tel 08119176493
Fax 08165131190
Cell.3285551616
pec: i.sales@avvocatinocera-pec-it
email: isaiasales@hotmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 465/2017 R.G.E.

L'**avv. Isaia Sales,** professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 12/04/2023, nella procedura esecutiva **n.465/2017 R.G.E.** del Tribunale di Salerno a cui è stata riunita la procedura con RGE 227/2018, promossa dalla società Revo Insurance S.p.A., già Elba Assicurazioni S.p.A. rappresentata dall'avv. prof. Matteo Ambrosoli e gli avv.ti Elisabetta Colonello e Giovanni Taiani, a norma dell'art.490 c.p.c., al fine di procedere alla vendita del compendio immobiliare pignorato di seguito descritto, rende noto il seguente

Avviso di vendita

Descrizione del compendio come da C.T.U.

Lotto bene n. 1

composto da

Il bene oggetto di procedura è un compendio industriale sito in in località Forluso- Stritto area PIP del Comune di San Gregorio Magno (SA) identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 22, particella n. 592 sub. 1, categoria D/7 (ex NCEU f.22 p.lla 592 e NCT f.22 p.lle 292,69,70,71 e 72), rendita 48.600 euro, articolato in distinti piani T-1, in discreto stato di uso e manutenzione, rifiniture ordinarie, è identificabile ed indipendente, con confini delineati, inserito in area PIP, con distinti ingressi carrabili e pedonali a mezzo di cancelli, composto da una palazzina uffici articolata in due piani fuori terra in aderenza a capannoni ad unico livello fuori terra, altri corpi capannoni indipendenti ed in aderenza, per una superficie coperta di circa 7000 mq circondato da un'ampia area esterna di circa 21.900 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il compendio è stato schematizzato per corpi di fabbrica individuati da distinte lettere in A, B, C, Uffici, D, E, F, G.

Capannone Corpo A: produzione/lavorazione piano terra. La superficie complessiva interna è di circa 1.082,17 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 6,40/7,58/5,10 ml e di circa 195 mq nella zona retrostante con altezze interne costanti 6,65 ml. L'accesso al caponnone è a quota piazzale lungo il fronte Sud a mezzo di ampio portale in ferro con sistema di apertura scorrevole manuale in discreto stato di uso e manutenzione. Altresì sul fronte sud il corpo A è collegato direttamente, a mezzo di porta interna, al piano terra degli uffici. Sul fronte est è in aderenza al corpo B con due ampie aperture murarie.

Capannone Corpo B: produzione/lavorazione piano terra. L 'edificio è un capannone in aderenza e continuità al Corpo A. E' composto da due rettangoli di diversa dimensioni e contigui, capriata metallica. La matrice geometrica è regolare, la superficie complessiva interna è di circa 596,65 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 5,00/6,70/5,00 ml. L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Sud a mezzo di portale con sistema di apertura scorrevole manuale in discreto stato di uso e manutenzione. Altresì sul fronte Ovest è in aderenza al corpo A e collegato direttamente a mezzo di due aperture ampie. Sul fronte Est confina con la parete rocciosa che più a Nord definisce l'interno del capannone per una piccola superficie triangolare.

Capannone Corpo C: produzione/lavorazione piano terra e deposito piano terra con soppalco. L'edificio è un capannone in parziale aderenza agli uffici. E 'composto da due rettangoli di diversa dimensione e contigui con capriata metallica. La matrice geometrica è regolare definita da doppia campata con struttura metallica e in c.a.. e zona deposito chiusa e soppalcata. La superficie complessiva interna è di circa 1502,41 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 7,45/8,52/6,90 ml ed una superficie di circa 2398,53 mq con soppalco di circa 247,17 mq ed altezze variabili 8.32/7,33 ml e altezza soppalco 4,11 ml. L'esterno si configura con rifiniture discrete in normale stato di uso e manutenzione con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio con frontone perimetrale e continuo con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio estradossati dal filo muro.

Uffici e Servizi: piano terra e piano primo. Il blocco uffici è un modulo centrale ai primi corpi di fabbrica ed appartiene all'originaria edificazione del 2001. Gli uffici si articolano su due livelli e sono stati eseguiti in due distinte fasi con strutture indipendenti ma aderenti tra loro. La struttura originaria in c.a. ed è articolata su due livelli; la struttura prefabbricata in aderenza è articolata in un unico livello. La superficie complessiva del piano terra è di circa 263,88 mq ed altezza utile di 2,90 ml; la superficie complessiva del piano primo è di circa 85,93 mq e l'altezza interna utile è di circa 2,65 ml.

Capannone Corpo D: produzione/lavorazione piano terra. L'edificio è un capannone composto da un rettangolo con capriata orizzontale. La matrice geometrica è regolare definita da una campata con struttura metallica e in c.a.. La superficie complessiva interna è di circa 741,91 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 6,00/6,80 ml. Si precisa che di questa superficie interna, circa 189,71 mq sono stati realizzati fuori lotto di proprietà e di cui si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rimanda al paragrafo dedicato della regolarità edilizia ed urbanistica della perizia di stima e dell'integrazione alla stessa.

Capannone Corpo E: produzione/lavorazione piano terra. Il corpo E è libero su quattro lati ed indipendente, è circondato dal piazzale esterno. L'edificio è un capannone composto da un rettangolo con capriata metallica. La matrice geometrica è regolare definita da una campata con struttura metallica e in c.a.. La superficie complessiva interna è di circa 1040,35 mq ed altezza interna variabile 7,47/ 8,76/7,47 ml. L'esterno si configura con rifiniture discrete in buono stato di uso con finitura con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio. L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Est a mezzo di un ampio portale industriale con sistema di apertura scorrevole in buono stato di uso e manutenzione; sul fronte Nord a mezzo di un ampio portale industriale con sistema di apertura scorrevole in buono stato di uso e manutenzione preceduto da una piccola rampa in c.a..

Capannone Corpo F: produzione/lavorazione piano terra. Il corpo F è libero su quattro lati ed indipendente, è circondato dal piazzale esterno. L'edificio è un capannone composto da un rettangolo con capriata in c.a.p.. La matrice geometrica è regolare definita da una campata con struttura in c.a.p., la superficie complessiva interna è di circa 610,67 mq con altezze variabili 8,00/8,50/8,00 ml. L'esterno si configura con rifiniture discrete in buono stato di uso con finitura con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio.

Capannone Corpo G: deposito attrezzi piano terra. Il deposito è sottoposto alla quota del piazzale principale e vi si accede a mezzo di una piccola rampa. Situato nella zona Sud del lotto di proprietà, con un lato in aderenza al confine Sud. E' libero su quattro lati, è un corpo di fabbrica isolato ed indipendente, ad un'unica campata rettangolare. La superficie interna complessiva al piano terra è di circa 93 mq, con un soppalco di circa 80,70 mq. Le altezze utili interne sono di 4,07 al piano terra e di 2,60ml al piano soppalco con destinazione deposito.

Area esterna. Il complesso industriale descritto è circondato da un'ampia area esterna di circa 21.537 mq che si articola in zona piazzale per i distinti corpi di fabbrica descritti e zona funzionale alle distinte attività. In conclusione l'intero compendio è rilevato di buona consistenza con una zona di prima edificazione da ripristinare ed adeguare, e con corpi di fabbrica di recente datazione, adeguati e performanti. Altresì si rilevano incongruenze tecniche sia edilizie che urbanistiche, descritte nel paragrafo dedicato della perizia di stima e dell'integrazione alla stessa.

Provenienza come indicato nella CTU: I lotti di terreno su cui sono stati edificati i corpi di fabbrica dell'intero compendio immobiliare (NCT f. 228,p. 292-69-70-71-72 e N.C.E.U. f.22 p.592) sono pervenute in piena proprietà al debitore Angelo Stiuso in regime di comunione legale:

Le particelle 69-70-71-72 in virtù di atto di compravendita del 29 dicembre 2009 rep. 35015 raccolta 10000 a rogito del notaio Bruno Parisi trascritto il 13/01/2010 ai nn.1417/1143 e registrato a Salerno il 12/01/2010 al numero 234.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La particella 292 in virtù di atto di compravendita del 20 dicembre 2008 rep. 34512 raccolta 9.628 a rogito del notaio Bruno Parisi trascritto il 15/01/2009 ai nn. 2030/1749 e registrato a Salerno il 12/01/2009 al numero 186.

La particella 592 in virtù di contratto di cessione lotti in area P.I.P. del 23/11/2007 rep. 351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno Mario Volpe registrato ad Eboli il 28/11/2007 al numero 2056.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica come indicato nella CTU (di cui si riporta l'estratto di seguito), dalla documentazione agli atti e dalla relazione dell'esperto, fermo l'obbligo da parte dell'offerente di prendere visione direttamente della perizia di stima, delle integrazioni alla stessa e di rendersi edotto dello stato di fatto e di diritto degli immobili, risulta che "la destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n. 22 è:

- particelle nn. 292-69-70-71-72 e n. 592 ricadono in zona omogenea E o Agricola con riferimento al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto regionale n. 10942 del 3/10/1980, come da C.D.U. n. 51 del 12/10/2020 emesso dagli uffici del Comune di San Gregorio Magno (SA). La scrivente precisa che in data 30/09/2020 vi è presa d'atto e proposta del RUEC con Delibera Giunta Comunale n. 93/2020 ed in adozione il Puc del Comune di San Gregorio Magno (SA) che prevede per le particelle oggetto di procedura la destinazione D1 di area produttiva.

Con nota del 02/05/2018 e 17/02/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità [...] La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta, e con nota dell'ufficio prot. N. 10362 del 24/11/2020:

1. C.E. prot. N. 9654 del 28/12/2001 in riferimento alla pratica edilizia n. 21/2000 rilasciata a Stiuso Angelo per eseguire i lavori di Edificio per un insediamento produttivo destinato a laboratorio di lavorazione marmi Euromarmi sull'area P.I.P. lotti n. 12-13-14-15 assegnati con Delibera GC n.202/1999 del 13/5/1999 alla località Forluso Stritto a firma dell'arch. Donato Rago: si allegano titolo, delibera, relazione tecnica, deposito strutture Genio civile prot. n. 7663/2002, fine lavori del 25/09/2003 prot. n. 76492013- n.1 corpo edilizio produzione.

2. C.E. di variante prot. n. 6186 del 28/08/2002 in riferimento alla pratica edilizia n.21/2000 rilasciata a Stiuso Angelo per eseguire i lavori di Edificio per un insediamento produttivo destinato a laboratorio di lavorazione marmi Euromarmi sull'area P.I.P. lotti n. 12-13-14-15 assegnati con Delibera GC n.202/1999 del 13/5/1999 alla località Forluso Stritto a firma dell'arch. Donato Rago: si allegano titolo, relazione tecnica, tavola n.2 e 3 – n.1 corpo edilizio produzione + n.1 corpo uffici su due livelli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. P.d.C. prot. n. 2327 del 15/3/2005 in riferimento alla pratica edilizia n.7/2005 rilasciata a Stiuso Angelo in qualità di rappresentante della ditta Euromarmi srl, per eseguire i lavori di Ampliamento dell'attività lavorativa con realizzazione di laboratorio, recinzione e sistemi circostanti di lavorazione sull'area P.I.P. lotti n. 12-13-14-15 assegnati con Delibera GC n.202/1999 del 13/5/1999 alla località Forluso Stritto ed ampliamento assegnato Delibera GC n.193/2004 del 2/12/2004, con progetto a firma dell'arch. Donato Rago: si allegano istanza, titolo, relazione tecnica, tavola n.2 e 3, deposito strutture Genio civile prot. n. 8562/2005 e 3699/2005, copia delibera, inizio lavori 27/04/2005 prot. 5266/2005, fine lavori 30/01/2007 prot. 679/2007. – n.1 corpo edilizio produzione + n.1 corpo uffici su due livelli + n.1 corpo edilizio produzione.

4. P.d.C. prot. 1906 del 23/03/2016 allegato al PU prot. n. 6340 del 24/10/2013 rilasciata a Stiuso Angelo in qualità di proprietario ed amministratore della ditta Euromarmi srl dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP relativa alla costruzione degli immobili assentiti nella conferenza di servizi di cui al PU n. prot. 6340 del 24/10/2013 relativamente agli immobili con le sigle B1-B2-B3-F, con progetto a firma dell'arch. Vincenzo Turco prot. 1037 del 19/02/2016: si allegano istanza, titolo, relazione tecnica, tavola n.2 e 3, deposito strutture Genio civile prot. n. 8562/2005 e 3699/2005, copia delibera, inizio lavori 27/04/2005 prot. 5266/2005, fine lavori 30/01/2007 prot. 679/2007. – n.2 corpo edilizio produzione.

5. P.U. n.6340 del 24/10/2013 conforme alla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi deliberante relativa alla variante urbanistica per l'ampliamento delle attività industriale di lavorazione di marmi della ditta Euromarmi srl ai sensi dell'art.5 del DPRP 447/1998 come modificato dal DPR 440/2000 e smi e con annullamento del P.U. emesso in data 5/09/2013 prot. 5367, rilasciato a Stiuso Angelo in qualità di amministratore della ditta Euromarmi srl dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP per l'ampliamento dell'attività industriale in variante urbanistica e la realizzazione dei fabbricati sui lotti contraddistinti dalle particelle nn. 592 (parte) -292 -69-70-71-72 del foglio n.22 in conformità al progetto a firma dell'arch. Vincenzo Turco, integrati del Piano utilizzo delle terre da scavo prot. 5343 del 5/09/2013 e con gli elaborati dello smaltimento delle acque piovane prot. 5403 del 2/08/2010. Nonché di stabilire che il presente permesso, così come richiesto dall'interessato, è temporaneamente limitato ai fabbricati individuati con le lettere E e B4 sull'elaborato 7 - n.1 corpo edilizio produzione + n.1 corpo uffici su due livelli + n.1 corpo edilizio produzione+ corpo E + corpo B4.

6. P.d.C. in sanatoria n.6738 del 29/09/2016 annesso alla conferenza di servizi di cui al Provvedimento Finale prot. 6340 del 24/10/2013 rilasciato a Stiuso Angelo in qualità di proprietario dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP e degli immobili assentiti nella conferenza di servizi di cui al provvedimento prot. 6340 del 24/10/2013, nonché amministratore della ditta Euromarmi srl, per sanare muro perimetrale della lunghezza di m.36,38 e per un'altezza di 2,50 ml ed uno spessore di 0,30 m racchiudente i pilastri della struttura costituente parete del fabbricato B5 riportato in catasto al foglio n.22 p.592: corpo (E-B2)+B3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. P.d.C. in sanatoria n.3077 del 10/05/2016 annesso alla conferenza di servizi di cui al Provvedimento Finale prot. 6340 del 24/10/2013 ed in variante al provvedimento prot. 1972 del 25/03/2016 rilasciato a Stiuso Angelo in qualità di proprietario dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP e degli immobili assentiti nella conferenza di servizi di cui al provvedimento prot. 6340 del 24/10/2013 e provvedimento prot. 1972 del 25/03/2016, nonché amministratore della ditta Euromarmi srl, per sanare due manufatti realizzati in difformità ai permessi come assentiti e senza autorizzazione, nonché in totale assenza di deposito degli atti tecnici al competente ufficio del Genio Civile di Salerno: corpo (E-B2)+B3 l'ampliamento dell'attività industriale in variante urbanistica e la realizzazione dei fabbricati sui lotti contraddistinti dalle particelle nn. 592 (parte) -292 -69-70-71-72 del foglio n.22 in conformità al progetto a firma dell'arch. Vincenzo Turco;

8. S.C.I.A. prot.n. 4540 del 4/07/2016 per variante al P.d.C n.6340 del 24/10/2013, in riferimento al corpo B7 (non realizzato), corpo B6, B6'(parzialmente realizzato);

9. Non si riscontrano altre pratiche ai nominativi degli esecutati e né si riscontra alcuna Istanza di agibilità a tutt'oggi.

[...] La pratica edilizia del compendio immobiliare è stata definita dal rilascio di distinti titoli edilizi, nonché da variante urbanistica rilasciata in Conferenza dei Servizi.

In riscontro a quanto esaminato e per i rilievi metrici eseguiti, rileva quanto segue:

1. i confini dell'intero complesso industriale, individuati con strumentazione topografica, coincidono per le distinte particelle ad eccezione della particella n.592 lungo il lato Est. Infatti la planimetria di progetto assentita ai titoli edilizi, ingloba una parte di scarpata ad Est, compresa tra la particella n.592 e la strada superiore che di fatto non risulta trasferita, vista la ricerca documentazione presso gli uffici del Comune di San Gregorio Magno, nè a Stiuso Angelo né Stiuso Franco né alla ditta Euromarmi. La scrivente ha inoltrato ulteriore e dettagliata richiesta formale agli uffici del Comune di san Gregorio per chiarimenti a riguardo, ma non vi è stato alcun riscontro. Questa variazione ha condizionato l'imposta di sedime del corpo di fabbrica D che risulta per parte della sua superficie e volumetria fuori dal lotto di proprietà: il blocco contraddistinto nei grafici con la lettera D è per circa 189 mq ricadente fuori sagoma del lotto di proprietà della particella 592;

2. gli uffici sono parzialmente congruenti ai titoli edilizi assentiti: gli uffici originari rilevano diverse modifiche interne distributive sia al piano terra che primo; l'ampliamento degli uffici al piano terra non è congruente ai titoli assentiti.

3. gli edifici isolati contraddistinti nei grafici con le lettere E ed F sono congruenti ai titoli edilizi rilasciati, ad eccezione del soppalco del corpo E non assentito.

4. il deposito attrezzi contraddistinto nei grafici con la lettera G non è assentito.

5. le due tettoie realizzate, non sono state assentite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In sintesi il rilievo dell'intero compendio industriale è parzialmente conforme alla variante urbanistica di assestamento finale inerente il P.U. finale prot. n.6340 del 24/10/2013, inoltrato con prot. 7547 del 27/10/2015, ad eccezione delle tettoie, dell'ampliamento uffici al piano terra, delle modifiche al corpo C.

I titoli legittimi del bene oggetto di stima, desunti dall'analisi tecnica, definiscono ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. e del Regolamento edilizio del Comune di San Gregorio Magno, la sanabilità di alcune difformità evidenziate in riscontro al rilievo metrico eseguito ed il ripristino dei luoghi come da provvedimenti rilasciati e da nota prot. n. 10362 del 24/11/2020 del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno [cfr allegato n.7].

Ovvero,

- sono sanabili mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i.: diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni e/o modifiche a parità di superficie dei corpi di fabbrica C, uffici, le tettoie;
- è sanabile mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da produzione a deposito di parte del corpo C (398,53 mq+ 247,15 mq);
- non sono sanabili ed è da prevedere il ripristino dei luoghi, come da titoli assentiti, per la porzione di superficie del corpo D e di cui si rimanda alla nota allegata del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno, il deposito attrezzi corpo G [cfr allegato n.7];
- con nota prot. n. 10362 del 24/11/2020 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno propone anche l'eventuale trasferimento della porzione di lotto tra il confine della particella n.592 e la strada superiore, con costi di frazionamento, rogito, imposte etc... a carico dell'acquirente.

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione tecnico-amministrativa desunta è parzialmente congruente nei contenuti, nel dimensionamento e nella titolarità, per cui è da detrarre al valore di stima finale l'importo 105.500,00 euro oltre iva ed oneri circa (dico cento cinquemila cinquecento/00 euro) ed oltre i diritti e contributi onerosi ad oggi non valutabili".

Inoltre a seguito dell'integrazione della perizia del 1.06.2024 il CTU ha riscontrato le seguenti variazioni:

"1. Lieve modifica della tettoia in aderenza al Corpo C, così come individuato nei grafici allegati, nel disegno degli elementi;

2. Trasformazione della tettoia, sita nella zona Ovest del lotto, così come individuato nei grafici allegati, in un nuovo corpo edilizio a destinazione espositiva. La tettoia preesistente è stata ampliata e chiusa nel perimetro ed in copertura con pannellatura del tipo sandwich, infissi e porte.

L'interno è pavimentato e rifinito con elementi lignei e controsoffittature, nonché dotazione completa di impiantistica elettrica ed idrico sanitaria. Il nuovo corpo di fabbricato si articola con geometria regolare e forma rettangolare composita, in una superficie complessiva di circa 316 mq ed altezza utile interna di circa 2.800 ml. Lo spazio si articola in un'ampia zona espositiva, ingresso e bagno completo di dotazione sanitarie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rileva altresì puntuale lesione della pavimentazione industriale del piazzale in corrispondenza del nuovo manufatto.

Con nota del 22/08/2024 presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza per verificare ulteriori procedure edilizie ed urbanistiche ad oggi. Con nota dell'ufficio del 26/03/2024 a firma del responsabile, si riscontra:

1. S.C.I.A. prot. 6335 del 14/07 inoltrata da Stiuso Angelo per lavori di manutenzione straordinaria pesante sul fabbricato uso artigianale sito in località Strutto area PIP in CT al foglio 22 mappale 592 sub 1:
   La SCIA è inefficace in quanto non conforme per carenza dei requisiti come da nota dell'ufficio prot. 7189/2023.
   Non si riscontrano ulteriori pratiche sul bene oggetto di pignoramento ad oggi

La scrivente a riscontro del rilievo eseguito e dalla documentazione acquisita rileva che le tettoie rilevate nel 2020 come non assentite e con possibilità di sanatoria come tali, sono state ulteriormente modificate ad oggi:

1. La tettoia in aderenza al corpo C è stata lievemente modificata negli elementi di ferro;
2. La tettoia sul piazzale, posta nella zona Ovest del lotto, è stata senza alcun titolo edilizio, trasformata in un corpo edilizio con aumento di volumetria e superfici, chiusa con pannellature e copertura, gravante su piattaforma in c.a., completata nell'impiantistica e finiture, a destinazione espositiva

Le modifiche rilevate alle tettoie, definite come alterazione dello stato dei luoghi di elementi non assentiti e con possibile sanatoria, ad oggi non sono sanabili ai sensi del DPR 3.80/01 smi e dei titoli rilasciati di cui al P.U. finale prot. N. 6340 del 24/10/201.

A tal proposito la scrivente evidenzia che vi sono due possibili procedimenti:

a) Riportare lo stato dei luoghi delle tettoie alla data della relazione depositata (2020) e quindi, sanabili mediante accertamento di conformità, di cui si prevede un costo di circa 30.000,00 oltre IVA ed oneri se dovuti tra lavori e materiale da accantonare,
b) Rimuovere integralmente sia la tettoia in aderenza al Corpo C sia il nuovo corpo edilizio realizzato, di cui si prevede un costo di euro 55.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti tra lavori, trasporto ed oneri di discarica".

Si precisa che i costi di ripristino dello status quo ante come risultante al momento della originaria perizia di stima- euro 30.000,00- sono stati sottratti dal prezzo a base d'asta

In ogni caso l'aggiudicatario, come prescritto dall'art. 173 quater disp.att. c.p.c., potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Infine a seguito di integrazione della perizia del 01.06.2024 è stato rilevato che " l'ex particella di terreno NCT foglio n. 22 particella n.70 pascolo classe 1, superficie 4830 mq (oggi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inclusa nella particella urbana al foglio n.22 p.592 sub.1), è individuata come da titoli edilizi documentati zona in "stoccaggio materiale": tale zona è stata descritta dalla scrivente in relazione come "[...] zona a terrazzamenti compresi tra il piazzale sottoposto e la scarpata alla strada superiore, nella zona Est: area stoccaggio marmi, sottoposta al piazzale principale a cui si accede a mezzo di rampe sul confine Sud, articolata in due distinti terrazzamenti delimitati da muretti di contenimento; area materiali di risulta sottoposta al piazzale principale a cui si accede a mezzo di rampe confine Sud, articolata in un terrazzamento delimitati da muretti di contenimento [...]".

Su tale area, così come documentato dal rilievo fotografico, la scrivente rileva stoccaggio materiali e scarti di lavorazioni. Nei grafici allegati si evidenzia la zona, su cui grava un decreto di sequestro preventivo n. 95/21 pp 231/21 NRG [cfr allegato n.2]" per la realizzazione di una discarica abusiva di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi.

Si precisa che sono stati preventivati i costi per lo smaltimento dei rifiuti suindicati (circa euro 442.500,00, di cui euro 337.500,00 per lo smaltimento ed euro 105.000,00 per il trasporto) e la somma è stata sottratta dal prezzo base di stima del Lotto bene n. 1.

Infine si evidenzia che sul compendio industriale (lotto bene 1) risulta trascritto ai nn. 10978/8688 un sequestro preventivo ai fini della confisca diretta o per equivalente che non potrà essere cancellato.

Ulteriori informazioni e rilievi fotografici sono disponibili nella relazione e nelle integrazioni alla stessa rese dal CTU arch. Marta Garofalo, in visione presso lo studio del Professionista delegato o sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

Occupazione: il Lotto bene n.1 è occupato da terze persone, con contratto stipulato con il custode giudiziario e i cui effetti giuridici cesseranno al momento dell'aggiudicazione

Prezzo di base: € 1.803.182,74 (ridotto del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita).

Offerta Minima: € 1.352.387,06

In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **euro 10.000 (diecimila/00)**

IBAN per pagamento cauzione e saldo: **IT12P0843115200000000506572** (Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino, filiale di Salerno);

Il giorno **14 ottobre 2025, alle ore 11:00**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona" ed eventuale gara sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci plurimi in modalità asincrona,** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

beni immobili sopra descritti; le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, nel giorno e nell'ora sopra indicate. La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura", dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso e, dunque:

per il **Lotto bene n. 1**: **€ 1.352.387,06(unmilionetrecentocinquantaduetrecentottantasette/06);**

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; **la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" ed avrà una durata di 24 (ventiquattro) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di euro 10.000 a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci di coloro che li hanno effettuati;

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato e festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo dalla cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

Ai non aggiudicatari, la cauzione verrà restituita mediante bonifico bancario sul medesimo conto dal quale sarà pervenuta (al netto di eventuali oneri bancari).

Ulteriori dettagli sulle caratteristiche dell'immobile, anche in merito alle informazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., sono contenute nella relazione del C.T.U. (arch. Marta Garofalo), in visione presso lo studio del Professionista Delegato e sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

I suddetti beni 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri necessari per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

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 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.).*

L'offerta, in regola con il bollo versato con modalità telematiche **(pst.giustizia.it)** e **sottoscritta digitalmente**, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), deve essere depositata **entro le ore 11:00 del giorno 13/10/2025** e formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni 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 e gli allegati all'offerta, ricevuto 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 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.

Come detto, l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovverosia 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 32/2015.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia.it comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio alla casella PEC del delegato alla vendita: i.sales@avvocatinocera-pec.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia.it non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, servizio Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile ed indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente ed allegata copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera **l)**;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

Detta dichiarazione, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta, deve altresì contenere:

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa ***autorizzazione del giudice tutelare***, da allegare in copia attestandone la conformità *(la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni)* e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, cod.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Come indicato alla precedente lett. **r)**, all'offerta dovrà essere allegata copia del bonifico di versamento della cauzione ed è importante che l'offerente disponga l'operazione almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile affinché l'accredito possa risultare in sede di verifica dell'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il sottoscritto delegato alla vendita non riscontri l'accredito effettivo delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**.

In alternativa alle modalità di cui sopra, *è consentita la prestazione della cauzione anche mediante* ***fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta****, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.*.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa (IBAN: IT12P0843115200000000506572 Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino, filiale di Salerno), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto. Il bonifico, con causale "versamento cauzione Lotto n. [indicare il numero del lotto] dovrà essere effettuato nei termini perentori sopra indicati.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'aggiudicatario dovrà ***versare il saldo prezzo****, oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (ad es. cancellazione formalità pregiudizievoli) pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel* ***termine di 120 (centoventi) giorni*** *da quando l'aggiudicazione sarà divenuta* definitiva. Il versamento delle suddette somme dovrà avvenire sul **conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa (IBAN: IT12P0843115200000000506572** Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino, filiale di Salerno) già utilizzato per il versamento della cauzione; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Condizioni Generali dell'Assegnazione

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

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti- il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario (o in alternativa il delegato attribuirà le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo), nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura nella misura del 20% e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI e presso il professionista delegato. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI e presso il professionista delegato.

Come detto, il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni; anche i costi di materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario graveranno sull'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

Il Custode giudiziario del compendio risulta essere l'avv. Isaia Sales con studio in Salerno (SA) via F. Manzo, 31 (c/o Studio Legale Sessa). Recapito tel 08119176493 – fax 08165131190 - cell.3285551616 - Pec: i.sales@avvocatinocera-pec.it

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato avv. Isaia Sales, con studio in Salerno (SA) alla Via F.Manzo, 31 (c/o Studio Legale Sessa). Recapito tel: 081-19176493-fax 08165131190, cell.: 3285551616, Pec: i.sales@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (almeno 50 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte), nonchè sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima, all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate e a un numero congruo di fotografie; tra il compimento di tale forma di pubblicità e il giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte non intercorreranno meno di 45 giorni.

Inoltre verrà dato diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da aste Giudiziarie Inlinea S.P.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, BaKeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega alla vendita sopra richiamata.

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

centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

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

Salerno lì 07/07/2025

Il delegato alla vendita

avv. Isaia Sales

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009