PIETRO DI LORENZO
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
Tel: 0815751434 – Cell: 3356257919
Pec: pietro.dilorenzo@pec.it – E-mail: pietro-dilorenzo@outlook.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E. n. 1/2012

G.E. DOTT.SSA ROBERTA GIGLIO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Pietro Di Lorenzo, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Napoli al n. 6212A, C.F. DLRPTR59E23G796D, PEC: pietro.dilorenzo@pec.it, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 17.09.2025 del G.E. Dott.ssa Roberta Giglio,

AVVISA

Che il **giorno 13/01/2027 ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Tito Livio n. 3 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona delle seguenti unità immobiliari:**

Lotto 1 – Proprietà 100%

- Fabbricato in corso di costruzione + terreno pertinenziale sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1639 Categoria in corso di costruzione.

Il terreno, di forma pressoché regolare e per lo più pianeggiante, si presenta allo stato attuale incolto. Tale terreno risulta recintato sui lati Nord, Ovest e parte del lato Est.

Si specifica che una porzione di terreno (per mq 16.00) risulta recintata, con muratura in cls, in modo da creare una corte esclusiva sui lati Nord-Est e Sud-Est della particella 201 (Lotto 2). Quindi gli aggiudicatari di tali lotti dovranno definire tale cessione di terreno.

Il fabbricato in corso di costruzione è formato da tre livelli di cui uno totalmente interrato per un totale di superficie calpestabile pari a mq 380,60. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Il piano interrato è raggiungibile da un viale di accesso carrabile posto a Nord del fabbricato. Tutti i livelli sono collegati da scale interne. Allo stato attuale il fabbricato si presenta ultimato sono nella parte strutturale e di tompagnatura esterna, quindi, ogni livello si presenta in un unico ambiente. Il piano interrato ha un'altezza interna di mt 2.50, il piano terra un'altezza di mt 2,80 ad eccezione del lato Ovest dove l'altezza varia da mt 3.50 a mt 4.55, il piano primo ha un'altezza che varia da mt 2,90 a mt 2.20.

Mancano tutti gli impianti, i rivestimenti/pavimenti, gli intonaci e gli infissi.

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

La costruzione si presenta in totale stato di abbandono è priva di protezioni/recinzione di sicurezza.

CONFINI

La costruzione è interamente circondata dal terreno, che confina a Nord con stradina pubblica in stato di abbandono; a Sud con particella 774 e strada pubblica; a Ovest: con particella 201 (Lotto 2) e con stradina pubblica in stato di abbandono; a Est con particella 1251.

Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia del 11/02/2000. Registro Concessioni n° 24/2000 – Pratica Edilizia n° 21/98 prot. n° 2803;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia in Variante del 13/03/2003. Registro Concessioni n° 14 – Pratica Edilizia n° 90/01 prot. n° 11158 2803;
- Permesso a Costruire in Sanatoria del 06/05/05 Registro Permesso di Costruire n° 29/05 – Pratica Edilizia n° 117/04 prot. n° 18157 2803.

Tuttavia, dato che l'immobile non è stato ultimato, non è possibile effettuare un riscontro dei grafici dello stato dei luoghi con i grafici dei titoli edilizi. La sagoma dell'immobile finora realizzato è pressoché conforme ai grafici dei titoli edilizi.

Come riscontrato negli uffici tecnici comunali di Vallo della Lucania, allo stato attuale il cantiere risulta sospeso a seguito di "Invito di sospensione dei lavori" emesso dal Comune di Vallo della Lucania il 05/10/2009 (prot. 16779) a seguito di dimissioni del Direttore dei lavori (Lettera di dimissioni Direttore dei lavori inoltrata al comune di Vallo della Lucania il 24/09/2009 prot. 16063 - Allegato 19/D) e scadenza della validità del Permesso a Costruire (Allegato 19/E).

All'epoca dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Permesso a Costruire in Sanatoria del 06/05/05 – Allegato 19/C), il comune di Vallo della Lucania adoperava il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), mentre adesso è in vigore il PUC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 004 del 21/03/2016. Pertanto sarà necessario ottenere un nuovo Permesso di Costruire che rispetti quanto riportato nel PUC. Aspetto che ha influenzato il processo di stima.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 26/08/1999, Rep. n° 27277, Racc. n° 10188; pubblicato

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

presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 03/09/1999 ai nn. 26184/20014.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 1 non fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione. Il cantiere risulta sospeso da circa una decina di anni. Lo stesso non si presenta recintato. Esso risulta libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 1

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 1** è fissato in **euro 180.000,00** (dicesi euro centottantamila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **135.000,00** (centotrentacinquemila/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 2 – Proprietà 100%

- Fabbricato sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 201, vani 2, Cat. A/3.

Il fabbricato è formato da 3 livelli tutti fuori terra per un totale di superficie lorda pari a mq 82,65 (non è stato possibile rilevare i piani primo e sottotetto per la precarietà statica della struttura). Esso risulta realizzato con struttura portante in pietrame e solai in legno. Il piano terra è formato

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

da un unico ambiente e dal suo interno tramite una scala si può raggiungere i restanti piani. Si specifica che una porzione di terreno (per mq 16.00) risulta recintata, con muratura in cls, in modo da creare una corte esclusiva sui lati Nord-Est e Sud-Est del fabbricato. Tale corte risulta di appartenenza alla particella 1639 (Lotto 1). Quindi gli aggiudicatari di tali lotti dovranno definire tale cessione di terreno. L'altezza del piano terra è di mt 2,95. Il sottotetto è a falda inclinata. Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione e in totale stato di abbandono. Occorre verificare la staticità dello stesso. È accessibile da una stradina pubblica in stato di abbandono.

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con stradina pubblica in stato di abbandono; a Sud con corte esclusiva e con terreno particella 1639; a Est con terreno particella 1639; a Nord con corte esclusiva e con terreno particella 1639.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967.

Tuttavia, Dato che tale bene è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e che presso l'Ufficio Tecnico non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 26/08/1999, Rep. n° 27277, Racc. n° 10188; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 03/09/1999 ai nn. 26184/20014.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 2 non fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato risulta libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 2

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 2** è fissato in **euro 33.300,00** (dicesi euro trentatremilatrecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **24.975,00** (sentiquattromilanovecentosettantacinque/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 3 – Proprietà 100%

- Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 25, mq. 57 Cat. C/2, piano S1.

Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 5 livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo è destinato a depositi e box-auto, il piano terra sono collocati dei negozi, il piano primo e secondo ad appartamenti mentre l'ultimo piano è destinato a mansarde. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Il cespite oggetto di stima è composto da un unico locale con un piccolo wc posto sul lato Sud-Est per una superficie complessiva calpestabile di mq 58,30 e un'altezza interna di mt 3,00. Lo stesso risulta pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate ma non tinteggiate. L'apertura è a saracinesca. Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica attraversando le aree urbane (part. 2206-2207 e 2208) di altra proprietà, dopodiché occorrerà attraversare l'area urbana (part. 2205 sub 8 e 10) anch'essa di altra proprietà. A tal punto si arriva all'area di manovra in comune con tutto il fabbricato (sub 2 B.C.N.C.) e da qui direttamente al cespite in oggetto. È possibile accedere, a piedi, anche da via De Laurentis attraversando l'area

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

urbana (part. 2205 sub 4-6-7) di altra proprietà. Sia il cespite oggetto di stima che il fabbricato dove è collocato, sono in buone condizioni manutentive. È presente l'impianto elettrico ed idrico.

CONFINI

Il cespite confina a Nord-Est con terrapieno; a Sud-Ovest con area di manovra sub 2 (B.C.N.C.); a Nord-Ovest con altra proprietà (sub 24); a Sud-Est con vano scale condominiale sub 1 (B.C.N.C.) e con altra proprietà (sub 26).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia estimativa si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000;
- Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000;
- Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002;
- Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002

Tutti i titoli sono stati rilasciati alla società "KARMA Srl" P. IVA: 03613170657.

Il rilevato rispetto ai grafici del titolo autorizzativo, risulta:

- Ampliamento ovvero occupa lo spazio di due locali (fusione di due locali) più parte dell'area di manovra;
- Diversa distribuzione dei tramezzi interni, dell'intero piano interrato risulta difforme rispetto al grafico del titolo autorizzativo;
- Rispetto al titolo edilizio sono presenti delle finestre;

Visto che il volume dell'intero piano interrato è stato autorizzato, le difformità sopra riportate risultano sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 34 (tolleranze costruttive), 36 e 37 D.P.R. 380/01. Le spese per eliminare tali difformità sono a carico dell'aggiudicatario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004, Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;

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

2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;

3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

4) Ipoteca Volontaria del 25/09/2000 - Registro Particolare 25506 – Registro Generale 4266, derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 20/09/2000 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 13529; Tale ipoteca grava sull'immobile de quo per un'originaria quota capitale pari ad € 17.600,00 ed una originaria quota di ipoteca pari ad € 35.200,00 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo predetto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 10/10/2003 rep. n° 20794 annotato a margine della predetta iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/11/2008 ai nn. 44200/5093.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 3 fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Deposito risulta nella disponibilità del debitore che lo adopera come deposito.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 3

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 3** è fissato in **euro 39.600,00** (dicesi euro trentanovemilaseicento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **29.700,00** (ventinovemilasettecento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 4 – Proprietà 100%

Negozio + Area Urbana

- Negozio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 16, mq. 68 Cat. C/1, piano T:

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

- Ente urbano (piazzale) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 13, mq. 88 Cat. EU;

Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 5 livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo è destinato a depositi e box-auto, il piano terra sono collocati dei negozi, il piano primo e secondo ad appartamenti mentre l'ultimo piano è destinato a mansarde. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Fabbricato avente all'incirca una ventina di anni.

Il cespite oggetto di stima è composto da un unico locale con un antibagno e wc sul lato Nord-Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 69,50 e un'altezza interna di mt 4,10. L'area urbana, che è posta sul lato Sud-Ovest del negozio, ha una superficie calpestabile complessiva di mq 88,00. Sia il pavimento del negozio che quello dell'area urbana risulta pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti due aperture a saracinesca sul lato Nord-Ovest che conduce sull'area urbana esclusiva sub 13 e un'apertura sul lato Sud-Est che conduce sull'area urbana B.C.N.C. sub 3. Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica attraversando le aree urbane di altra proprietà (part. 2206-2207 e 2208), dopodiché occorrerà attraversare l'area urbana (part. 2205 sub 4) ch'essa di altra proprietà. A tal punto si arriva all'area urbana in comune con tutto il fabbricato (sub 3 B.C.N.C.) e da qui direttamente al cespite in oggetto. È possibile accedere, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205 sub 7) di altra proprietà. Sia il cespite che il fabbricato dove è collocato sono in buone condizioni manutentive. È presente l'impianto elettrico ed idrico.

CONFINI

Il cespite confina a Nord-Est con altra proprietà (Sub 15) e area urbana di altra proprietà (sub 12) e su area urbana B.C.N.C. (sub 3); a Sud-Ovest con altra proprietà (part. 831); a Nord-Ovest affaccia su area urbana di altra proprietà (sub 8-10); a Sud-Est con area urbana di altra proprietà (sub 7) e su area urbana B.C.N.C. (sub 3).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia estimativa si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000;
- Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000;
- Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002;
- Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002

Tutti i titoli sono stati rilasciati alla società "KARMA Srl" P. IVA: 03613170657.

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

Nel grafico del titolo autorizzativo, il piano risultava un unico ambiente, mentre sul posto è stata riscontrata una suddivisione di ambienti tramite muri divisori. Rispetto al titolo edilizio è presente un muro divisorio con l'immobile contraddistinto al sub 15;

- Rispetto al titolo edilizio è presente un locale Wc e Antibagno;
- Rispetto al titolo edilizio è presente una finestra nel Wc;
- Rispetto al titolo edilizio sono presenti, sul lato Nord-Ovest delle porte anziché delle finestre;
- Nel titolo edilizio l'altezza interna risulta di mt 4,20 mentre nel rilevato è di mt 4,10.

Gli interventi indicati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004, Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;
4) Ipoteca Volontaria del 25/09/2000 - Registro Particolare 25506 – Registro Generale 4266, derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 20/09/2000 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 13529; Tale ipoteca grava sull'immobile de quo per un'originaria quota capitale pari ad € 27.300,00 ed una originaria quota di ipoteca pari ad € 54.600,00 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo predetto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 10/10/2003 rep. n° 20794 annotato a margine della predetta iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/11/2008 ai nn. 44200/5093..

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 4 fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Negozio risulta occupato da materiale appartenente a terze persone che lo adoperano come deposito di materiale vario.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 4

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 4** è fissato in **euro 104.400,00** (dicesi euro centoquattromilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **78.300,00** (settantottomilatrecento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 9 – Proprietà 100%

Appartamento + deposito adibito a box-auto

- Fabbricato Appartamento sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 15, vani 7,5, Cat. A/2, piano 4 interno 7;
- Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 6, mq. 32 Cat. C/2.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.

L'appartamento, collocato al piano quarto e contraddistinto con il numero interno 7, è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un ripostiglio è da n° 3 balconi per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna

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

di mt 3,15 e una superficie totale dei balconi di mq 18,10. L'intero appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Il deposito/box-auto, collocato al piano terra, è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Sud. per una superficie complessiva calpestabile di mq 32,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'apertura è a saracinesca, il pavimento è pavimentato con piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il wc è rivestito di piastrelle. È presente inoltre l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Il fabbricato dove sono collocati i cespiti presenta due accessi, uno sul lato Nord-Est e l'altro sul lato Sud-Est. Per raggiungere l'entrata Nord-Est da via Angelo Rubino, occorre attraversare un piazzale di altra proprietà (part. 2208), per raggiungere l'entrata Sud-Est occorre attraversare, oltre al piazzale appena indicato, i piazzali di altre due proprietà (part. 2205 e 2206). Una volta entrati nel fabbricato, con l'ausilio del vano scala oppure dell'ascensore condominiale, si può raggiungere l'appartamento. Il box-aut è raggiungibile da via Angelo Rubino attraversando il piazzale di altra proprietà (part. 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà. Il Fabbricato edificato negli anni sessanta.

CONFINI

L'Appartamento a Nord-Est affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205); a Nord-Ovest affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206); a Sud-Est confina con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 16).

Il Deposito/Box-auto confina a Nord-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest con box-auto di altra proprietà (sub 5); a Nord-Ovest con piazzale di altra proprietà (part. 2206); a Sud-Est con box-auto di altra proprietà (sub 7).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967;
- Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

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

PROVENIENZA

La piena proprietà per una quota pari al 100% del deposito e la quota pari al 100% del diritto di usufrutto sono pervenute ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455;
- Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324;
- La nuda proprietà dell'appartamento è pervenuta all'esecutato in virtù di Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 31/12/1984, Rep. n° 36338, registrato a Vallo della Lucania il 21/01/1985 al n° 205, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 30/01/1985 ai nn. 2619/2263.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

Oltre alle predette formalità gravanti su entrambi i beni appertenenti al lotto 9, sull'Appartamento gravano le seguenti ulteriori formalità pregiudizievoli:

5) Ipoteca Volontaria del 10/06/2008 – Repertorio Particolare 23397 Repertorio Generale 4054 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 06/06/2008 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 31031;
6) Ipoteca Volontaria del 28/03/2002 – Registro Particolare 10957 Registro Generale 1524 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 27/03/2002 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep.n° 17097.

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 9 fanno parte di un condominio costituito e l'amministratore del condominio coincide con uno dei debitori.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento 4 piano + deposito a P.T., risultato occupati da uno dei debitori che adopera l'appartamento come propria dimora.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 9

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 9** è fissato in **euro 172.800,00** (dicesi euro centosettaduemilaottocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **129.600,00** (centoventinovemilaseicento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 10 – Proprietà 100%

Appartamento + deposito adibito a box-auto

- Fabbricato Appartamento sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 9, vani 8, Cat. A/2, piano I interno 1;
- Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 7, mq. 27 Cat. C/2, piano T.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.

L'appartamento, collocato al piano primo e contraddistinto con il numero interno 1, è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un ripostiglio è da un balcone per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna di

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

mt 3,15 e una superficie del balcone di mq 15,50. L'intero appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Il box-auto, collocato al piano terra, è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 26,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'apertura è a saracinesca, il pavimento è pavimentato con piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il wc è rivestito di piastrelle. È presente, inoltre, l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Il fabbricato dove sono collocati i cespiti presenta due accessi, uno sul lato Nord-Est e l'altro sul lato Sud-Est. Per raggiungere l'entrata Nord-Est da via Angelo Rubino, occorre attraversare un piazzale di altra proprietà (part. 2208), per raggiungere l'entrata Sud-Est occorre attraversare, oltre al piazzale appena indicato, i piazzali di altre due proprietà (part. 2205 e 2206). Una volta entrati nel fabbricato, con l'ausilio del vano scala oppure dell'ascensore condominiale, si può raggiungere l'appartamento oggetto di stima. Il box-aut è raggiungibile da via Angelo Rubino attraversando il piazzale di altra proprietà (part. 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà. Fabbricato edificato negli anni sessanta.

CONFINI

L'Appartamento a Nord-Est affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205); a Nord-Ovest affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206); a Sud-Est con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 10).

Il Deposito/Box-auto confina a Nord-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest con box-auto di altra proprietà (sub 4); a Nord-Ovest con box-auto di altra proprietà (sub 6); a Sud-Est con androne condominiale.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967;
- Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

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

PROVENIENZA

La piena proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 10 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455;
- Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;
5) Ipoteca Volontaria del 10/06/2008 – Repertorio Particolare 23397 Repertorio Generale 4054 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 06/06/2008 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 31031;

Oltre alle predette formalità gravanti su entrambi i beni appartenenti al lotto 10, sull'Appartamento grava la seguente ulteriore formalità pregiudizievole:

6) Ipoteca Volontaria del 03/09/1999 – Registro Particolare 26183 – Registro Generale 4828 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/07/1999 a rogito del Notaio Vincenzo De Luca, Rep. n° 26995, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1999 ai nn. 22345/4217 rettificata con atto a rogito del Notaio Vincenzo De Luca del 25/08/1999, Rep. n° 27268, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/09/1999 ai nn.26183/4828.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 10 fanno parte di un condominio costituito e l'amministratore del condominio coincide con uno dei debitori.

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

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento (sub 9) risulta locato a terze persone di nazionalità cinese.

Il deposito (sub 7) risulta locato a terze persone.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 10

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 10** è fissato in **euro 160.200,00** (dicesi euro centosessantamiladuecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **120.150,00** (centoventimilacentocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 11 – Proprietà 100%

Uffici

- Fabbricato Ufficio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 20, vani 6,5 Cat. A/10, piano T.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.

Gli uffici, collocati al piano terra, sono composti da n° 4 locali, n° 3 wc, un antibagno e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 118,80. Tutti i locali sono comunicanti tra loro ad eccezione di un locale e un wc posti ad ovest, che hanno un'entrata indipendente. Gli uffici si presentano in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Gli uffici presentano n° 5 accessi (4 costituite da saracinesche ed una di piccole a battente). Per raggiungere gli accessi da via Angelo Rubino, occorre attraversare dei piazzali di altra proprietà (part. 2205-2206 e 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà. Il Fabbricato edificato negli anni sessanta.

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

CONFINI

Gli uffici confinano a Nord-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest con corte di pertinenza del fabbricato e con piazzale di altra proprietà (part. 2205); a Nord-Ovest con androne condominiale; a Sud-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2205).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967;
- Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 11 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455;
- Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

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

5) Ipoteca Volontaria del 10/06/2008 – Repertorio Particolare 23397 Repertorio Generale 4054 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 06/06/2008 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 31031;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 11 fanno parte di un condominio costituito e l'amministratore del condominio coincide con uno dei debitori.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli Uffici risultano occupati dall'esecutato che in parte lo adopera come propria dimora.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 11

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 11** è fissato in **euro 135.000,00** (dicesi euro centotrentacinquemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **101.250,00** (centounomiladuecentocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 12 – Proprietà 50%

50% Appartamento + box-auto pertinenziale

- Fabbricato in Castelnuovo Cilento (SA) alla via Tempone Chiarazzi, riportato in N.C.E.U. al Fg. 12 part. 1271 sub 27, vani 7 Cat. A/3, piano ST12.

L'appartamento è collocato in una serie di appartamenti a schiera composta da 3 livelli fuori terra mentre i box-auto si trovano ad un livello interrato e posti ad Ovest dei detti appartamenti. Al piano interrato è situato il box-auto pertinenziale composto da un unico ambiente per una superficie calpestabile pari a mq 15,20 ed un'altezza di circa mt 2,70. Il piano terra dell'appartamento è composto solo dal vano scala utilizzato per accedere ai piani superiori. Sul lato Sud-Ovest vi è un'area esclusiva dell'appartamento della superficie di mq 55,00 ed una scala che conduce al piano interrato. Il piano primo è composto da un salone/cucina, n° 2 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 70,50 ed un'altezza di mt

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

2,85, vi è poi una terrazza di mq 3,60. Dalla cucina/salone vi è una scala interna che conduce al piano secondo. Il piano secondo è composto da n° 3 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 48,80 ed un'altezza massima di mt 2,70 e un'altezza minima di 0,50, vi è poi una terrazza di mq 22,10.

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stesso risulta non arredato e disabitato da molto tempo. Occorre una revisione degli impianti idrici ed elettrici a caso del loro prolungato disuso. Per raggiungere l'accesso del box-auto dalla strada pubblica occorre passare dalla particella di altra proprietà n° 1270. Per raggiungere l'accesso dell'appartamento dalla strada pubblica occorre passare dalla particella di altra proprietà n° 1347. Fabbricato edificato negli anni duemila.

CONFINI

Piano Interrato (box-auto) confina a Nord-Ovest con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Est con terrapieno; a sud-Ovest con box auto di altra proprietà (sub 29); a Nord-Est con box auto di altra proprietà (sub 22).

Piano Terra a Nord-Ovest Affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Est confina con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Ovest con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Nord-Est con appartamento di altra proprietà (sub 22).

Piano Primo e Secondo confinano a Nord-Ovest affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Est affaccia sul viale di accesso esclusivo e su piazzale di altra proprietà (sub 28); a Sud-Ovest Affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); e su piazzale esclusivo; a Nord-Est con appartamento di altra proprietà (sub 28).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

Permesso a Costruire n° 30 del 26/05/2004 pratica edilizia n° 4649/2003 e successive varianti:

- n° 24 del 18/05/2005, pratica edilizia n° 667/2005;
- n° 39 del 13/10/2005, pratica edilizia n° 2993/2005;
- n° 41 del 08/11/2005, pratica edilizia n° 4218/2005;
- n° 3, pratica n° 5294/2005 del 18/01/2006;
- n° 30, pratica n° 1354/2006 del 12/06/2006.

Rispetto al titolo autorizzativo non si riscontrano significative difformità ad accezione del piano secondo dove mancando le tramezzature sulle estremità Nord-Ovest e Sud-Est di conseguenza si ha un ampliamento del piano.

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

Nessun atto autorizzativo dell'ampliamento è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale; pertanto, lo stesso risulta eseguito in assenza di titolo. Va ripristinato lo stato dei luoghi.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario in comunione con l'altro comproprietario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al 50% dei beni identificati al lotto 12 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Successione in morte del de cuius Sig.ra Raffaella Barbato, deceduta il 10/01/2009, denuncia n° 39, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 26/05/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24/09/2009 ai nn. 43330/34829;
- Successione in morte del de cuius Sig. [redacted] denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801;
- Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/03/2007, Rep. n° 29193, Racc. n° 12562.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;
4) Ipoteca Volontaria del 05/04/2006 – Registro Particolare 19329 – Registro Generale 5862 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 01/09/2004 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 23059, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 08/09/2004 ai nn. 41120/5921 e successiva estensione di ipoteca nascente da atto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 27/03/2006, Rep. n° 27453, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 05/04/2006 ai nn. 19329/5862.

   Tale ipoteca grava sull'immobile in oggetto per una originaria quota capitale pari ad € 29.492,54 ed una corrispondente originaria quota di ipoteca pari ad € 58.985,08 come si

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

evince dall'atto di frazionamento del mutuo a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 03/11/2006 Rep. n° 28606 annotato a margine della iscrizione 5921/2004 in data 04/11/2008 ai nn. 44199/5084 ed a margine dell'iscrizione 5862/2006 in data 04/11/2008 ai nn. 44201/5086;

5) Ipoteca Volontaria del 04/11/2008 – Registro Particolare 44203 – Registro Generale 5088 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 27/01/2006 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 26940, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 28/01/2006 ai nn.5293/1897.

   Tale ipoteca grava sull'immobile in oggetto per una originaria quota capitale pari ad € 22.507,46 ed a una corrispondente originaria quota di ipoteca pari ad € 45.014,92 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 03/11/2006 Rep. n° 28607 annotato a margine della predetta ipoteca in data 04/11/2008 ai nn. 44203/5088.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 12 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento risulta libero con assenza di mobilio e di utenze.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 12

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 12** è fissato in **euro 97.200,00** (dicesi euro novantasettemiladuecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **72.900,00** (settantaduemilanovecento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 13 – Proprietà 100%

Fabbricato rurale (cantina)

- Fabbricato rurale sito in Moio Della Civitella (SA) alla via Capobianco, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 364 sub 9, Cat. R.

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

Il locale oggetto del presente lotto è collocato al piano terra di un fabbricato composto da 4 livelli. Tale locale, adibito a cantina, è composto da un unico locale della superficie calpestabile di mq 14,15. Il soffitto è a volta con un'altezza massima di mt 2,25 e minima di mt 1,90.

Il locale, essendo adibito a cantina, risulta in modeste condizioni. Con pavimentazione in cls e grossolanamente intonacato. Per raggiungere il locale dalla strada pubblica occorre attraversare il cortile del fabbricato. L'accesso è esclusivamente pedonale. Dall'atto di provenienza, risulta dichiarato che l'edificazione è antecedente il 1967.

CONFINI

Il bene confina a Nord con altra proprietà; a Sud con altra proprietà e con disimpegno comune; a Ovest con altra proprietà; a Est con altra proprietà.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che presso il Comune di Moio della Civitella non sono è stato negli archivi comunali alcun titolo edilizio. Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 13 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 15/12/2003, Rep. n° 21245, Racc. n° 8792; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 14/01/2004 ai nn. 1855/1507.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare

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

4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 13 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

La Cantina risulta libera.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 13

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 13** è fissato in **euro 4.320,00** (dicesi euro quattromilatrecentoventi/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **3.240,00** (tremiladuecentoquaranta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 14 – Proprietà 100%

Terreni

- Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1639, di are 1.30, Cat. T;
- Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1643, di are 10.20, Cat. T

Trattasi di un terreno di forma irregolare con presenza perlopiù di piante di ulivo. L'appezzamento di terreno si presenta con un leggero pendio ed è privo di recinzione ad eccezione del loto Nord dove è presente il guardrail della strada. L'appezzamento di terreno è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica.

CONFINI

Il bene confina a Nord con strada pubblica e con particella 1640; a Sud con particelle 2846 e 2753; a Ovest con particelle 2846 e 2753; a Est con particelle 1644 e 1640.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

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

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Trattasi di terreni.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 14 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 04/04/1995, Rep. n° 18510, Racc. n° 7116; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 13/04/1995 ai nn. 10738/8471.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 14 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I Terreni agricoli risultano non recintati ed utilizzati ad uliveto. Da indagini risultano intestati a terze persone per usucapione, con atto successivo al pignoramento.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 14

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 14** è fissato in **euro 41.400,00** (dicesi euro quarantunomilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **31.050,00** (trentunomilazerocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla

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

divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 15 – Proprietà 100% (sub 35) + Proprietà 50% (sub 34) e un terreno

100% Negozio sub 35 + 50% Negozio sub 34 + Terreno

Diritto di Proprietà per una quota pari a 1/1 (100%)

- Negozio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n° 43, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 35, mq. 76 Cat. C/1;

Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 (50%)

- Negozio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n° 41 riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 34, mq. 61 Cat. C/1.
- Terreno sito in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 256, ca 76, Cat. T.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto del presente lotto è formato da 4 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati locali adibiti a negozi mentre nel restante dei piani sono situati appartamenti. Esso risulta realizzato con muratura portante in pietrame ed è evidente la sua realizzazione in epoca manto datata. Lo stesso si presenta in discrete condizioni manutentive.
Il negozio è composto da un locale negozio destinato alla vendita al dettaglio, un sottoscala, una retrobottega, uno spogliatoio, n° 2 wc e n° 3 locali per una superficie complessiva calpestabile di mq 152,60 ed un'altezza interna che varia da locale in locale (da mt 3,00 a mt 4,10). L'intero negozio si presenta in buone condizioni manutentive ad eccezione del locale 1 dove sono presenti evidenti fenomeni di infiltrazioni.
Si specifica che il terreno part. 256, che è posto sul lato Sud del negozio, altro non è che il lastrico solare del locale 1, del sub 35. Esso è raggiungibile esclusivamente da via Monsignor Torrusio.
Pur essendo catastalmente individuati con due sub distinti, aventi ditte diverse tra di loro, lo stesso rappresenta un unico negozio. Il negozio presenta doppio accesso entrambi raggiungibili direttamente da via Francesco Cammarota. Dall'atto di provenienza, risulta dichiarato che l'inizio dell'edificazione è antecedente il 1967.

CONFINI

Il bene confina a Nord-Ovest con via Francesco Cammartora; a Sud-Est con altra proprietà e con terrapieno sotto via Monsignor Torrusio; a Nord-Est con androne del fabbricato (part. 257); a Sud-Ovest con altra proprietà (part. 654).

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

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nel titolo di provenienza, tali immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1967; Concessione Edilizia n° 25 rilasciata il 18/03/1987 pratica edilizia n° 14/87 prot. 50 rilasciata per ampliamento locali.

- È presente un locale sottoscala nell'immobile sub 34;
- È presente un locale spogliatoio e un wc nell'immobile sub 34;
- È presente un'apertura che collega i due immobili;
- È presente un wc ed una tramezzatura divisoria nell'immobile sub 35;
- Sono leggermente difformi le altezze in quasi tutti i locali.

Gli interventi indicati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario per intero ad accezione del locale contraddistinto al sub 34 dove tali spese sono in comunione con l'altro comproprietario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al **100%** del bene identificato al n. 10 della perizia (Sub35) è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 02/08/1995, Rep. n° 19118, Racc. n° 7320; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 10/08/1995 ai nn. 21909/17383;

La proprietà per una quota pari al 50% dei beni identificati ai nn. 21 e 26 della perizia (Sub 34) è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di Successione in morte del de cuius, deceduto il 27/02/2009, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640

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

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;

3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

Per il bene identificato al n. 10 della perizia (sub 35 – proprietà 100%) risultano iscritte la seguente ulteriore formalità:

4) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 15 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Negozio risulta locato a terze persone che lo adoperano in parte come negozio e in parte come laboratorio adibito a pastificio.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 15

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 15** è fissato in **euro 117.000,00** (dicesi euro centodiciassettemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **87.750,00** (ottantasettemilasettecentocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è **Astalegale.net S.p.A.;**

Il portale del gestore della vendita telematica è **www.spazioaste.it;**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **dott. Pietro Di Lorenzo**.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579

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

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 al citato 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.).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre il giorno 12/01/2027 alle ore 23:59** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale). **Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

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

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità complete del coniuge non offerente, il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota, il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art 179, comma 1, lett. f., cod. civ., quella del coniuge non acquirente ed autenticata da pubblico ufficiale, di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata 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.
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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo (16,00 dovuto per legge con modalità telematica da pagarsi su pst.giustizia.it);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

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

n) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali** (**se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato**).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie:

IT 42 S 07066 76339 000000433478
intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 1/2012
causale: P.E. n. 1/2012 R.G.E. - Trib. VdL - versamento cauzione

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L' offerta deve essere 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 formatozip.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, 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 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.

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: **pietro.dilorenzo@pec.it**. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.

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

15, primo comma, D.M. n. 32 del 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, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure 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 di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 23.59 del giorno precedente quello fissato per la vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, per ciascun lotto, **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura alle seguenti coordinate bancarie:

IT 42 S 07066 76339 000000433478

intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 1/2012

causale: P.E. n. 1/2012 R.G.E. - Trib. VdL - versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno fissato per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ore 11.00 del 13 GENNAIO 2027), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause**.

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

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

professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito ***www.spazioaste.it*** **del gestore Astalegale.net.**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**13 gennaio 2027, ore 11,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it.**

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

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

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unico rilancio segreto ad aumento libero, nel termine di trenta minuti dall'apertura della gara, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà dopo 30 (trenta) minuti dall'apertura della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo la conclusione della gara.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto:

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

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

i. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

ii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;

iii. 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;

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni 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.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo Prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal professionista delegato con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Vallo della Lucania – Procedura Esecutiva n.1/2012.*

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nella misura dell'80% del prezzo e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.**

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

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiara **la decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (riferimento D.P.R. 633/1972).

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della pertinenza della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documenti d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Si precisa che l'ottenimento delle suddette agevolazioni sarà subordinata al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

a) inserimento dell'avviso sul portale delle Vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 50 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto;
b) pubblicazione dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

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

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet *Idealista.it*, *Casa.it*, *Bakeca.it* e *Subito.it* almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Vallo della Lucania da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

PRECISAZIONI E VISITE

Gli interessati potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e non può essere resa nota a persona diversa dal custode e delegato alla vendita - Dott. Pietro Di Lorenzo - con studio in Napoli alla Via Tito Livio n. 3 recapito tel: 0815751434, cell: 3356257919, mail: pietro-dilorenzo@outlook.it, pec: pietro.dilorenzo@pec.it.

Napoli – Vallo della Luca21.10.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Pietro Di Lorenzo

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

PIETRO DI LORENZO
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
Tel: 0815751434 – Cell: 3356257919
Pec: pietro.dilorenzo@pec.it – E-mail: pietro-dilorenzo@outlook.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E. n. 1/2012

G.E. DOTT.SSA ROBERTA GIGLIO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Pietro Di Lorenzo, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Napoli al n. 6212A, C.F. DLRPTR59E23G796D, PEC: pietro.dilorenzo@pec.it, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 17.09.2025 del G.E. Dott.ssa Roberta Giglio,

AVVISA

Che il **giorno 13/01/2027 ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Tito Livio n. 3 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona delle seguenti unità immobiliari:**

Lotto 1 – Proprietà 100%

- Fabbricato in corso di costruzione + terreno pertinenziale sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1639 Categoria in corso di costruzione.

Il terreno, di forma pressoché regolare e per lo più pianeggiante, si presenta allo stato attuale incolto. Tale terreno risulta recintato sui lati Nord, Ovest e parte del lato Est.

Si specifica che una porzione di terreno (per mq 16.00) risulta recintata, con muratura in cls, in modo da creare una corte esclusiva sui lati Nord-Est e Sud-Est della particella 201 (Lotto 2). Quindi gli aggiudicatari di tali lotti dovranno definire tale cessione di terreno.

Il fabbricato in corso di costruzione è formato da tre livelli di cui uno totalmente interrato per un totale di superficie calpestabile pari a mq 380,60. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Il piano interrato è raggiungibile da un viale di accesso carrabile posto a Nord del fabbricato. Tutti i livelli sono collegati da scale interne. Allo stato attuale il fabbricato si presenta ultimato sono nella parte strutturale e di tompagnatura esterna, quindi, ogni livello si presenta in un unico ambiente. Il piano interrato ha un'altezza interna di mt 2.50, il piano terra un'altezza di mt 2,80 ad eccezione del lato Ovest dove l'altezza varia da mt 3.50 a mt 4.55, il piano primo ha un'altezza che varia da mt 2,90 a mt 2.20.

Mancano tutti gli impianti, i rivestimenti/pavimenti, gli intonaci e gli infissi.

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

La costruzione si presenta in totale stato di abbandono è priva di protezioni/recinzione di sicurezza.

CONFINI

La costruzione è interamente circondata dal terreno, che confina a Nord con stradina pubblica in stato di abbandono; a Sud con particella 774 e strada pubblica; a Ovest: con particella 201 (Lotto 2) e con stradina pubblica in stato di abbandono; a Est con particella 1251.

Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia del 11/02/2000. Registro Concessioni n° 24/2000 – Pratica Edilizia n° 21/98 prot. n° 2803;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia in Variante del 13/03/2003. Registro Concessioni n° 14 – Pratica Edilizia n° 90/01 prot. n° 11158 2803;
- Permesso a Costruire in Sanatoria del 06/05/05 Registro Permesso di Costruire n° 29/05 – Pratica Edilizia n° 117/04 prot. n° 18157 2803.

Tuttavia, dato che l'immobile non è stato ultimato, non è possibile effettuare un riscontro dei grafici dello stato dei luoghi con i grafici dei titoli edilizi. La sagoma dell'immobile finora realizzato è pressoché conforme ai grafici dei titoli edilizi.

Come riscontrato negli uffici tecnici comunali di Vallo della Lucania, allo stato attuale il cantiere risulta sospeso a seguito di "Invito di sospensione dei lavori" emesso dal Comune di Vallo della Lucania il 05/10/2009 (prot. 16779) a seguito di dimissioni del Direttore dei lavori (Lettera di dimissioni Direttore dei lavori inoltrata al comune di Vallo della Lucania il 24/09/2009 prot. 16063 - Allegato 19/D) e scadenza della validità del Permesso a Costruire (Allegato 19/E).

All'epoca dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Permesso a Costruire in Sanatoria del 06/05/05 – Allegato 19/C), il comune di Vallo della Lucania adoperava il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), mentre adesso è in vigore il PUC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 004 del 21/03/2016. Pertanto sarà necessario ottenere un nuovo Permesso di Costruire che rispetti quanto riportato nel PUC. Aspetto che ha influenzato il processo di stima.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 26/08/1999, Rep. n° 27277, Racc. n° 10188; pubblicato

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

presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 03/09/1999 ai nn. 26184/20014.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 1 non fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione. Il cantiere risulta sospeso da circa una decina di anni. Lo stesso non si presenta recintato. Esso risulta libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 1

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 1** è fissato in **euro 180.000,00** (dicesi euro centottantamila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **135.000,00** (centotrentacinquemila/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 2 – Proprietà 100%

- Fabbricato sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 201, vani 2, Cat. A/3.

Il fabbricato è formato da 3 livelli tutti fuori terra per un totale di superficie lorda pari a mq 82,65 (non è stato possibile rilevare i piani primo e sottotetto per la precarietà statica della struttura). Esso risulta realizzato con struttura portante in pietrame e solai in legno. Il piano terra è formato

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

da un unico ambiente e dal suo interno tramite una scala si può raggiungere i restanti piani. Si specifica che una porzione di terreno (per mq 16.00) risulta recintata, con muratura in cls, in modo da creare una corte esclusiva sui lati Nord-Est e Sud-Est del fabbricato. Tale corte risulta di appartenenza alla particella 1639 (Lotto 1). Quindi gli aggiudicatari di tali lotti dovranno definire tale cessione di terreno. L'altezza del piano terra è di mt 2,95. Il sottotetto è a falda inclinata. Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione e in totale stato di abbandono. Occorre verificare la staticità dello stesso. È accessibile da una stradina pubblica in stato di abbandono.

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con stradina pubblica in stato di abbandono; a Sud con corte esclusiva e con terreno particella 1639; a Est con terreno particella 1639; a Nord con corte esclusiva e con terreno particella 1639.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967.

Tuttavia, Dato che tale bene è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e che presso l'Ufficio Tecnico non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 26/08/1999, Rep. n° 27277, Racc. n° 10188; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 03/09/1999 ai nn. 26184/20014.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 2 non fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato risulta libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 2

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 2** è fissato in **euro 33.300,00** (dicesi euro trentatremilatrecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **24.975,00** (sentiquattromilanovecentosettantacinque/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 3 – Proprietà 100%

- Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 25, mq. 57 Cat. C/2, piano S1.

Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 5 livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo è destinato a depositi e box-auto, il piano terra sono collocati dei negozi, il piano primo e secondo ad appartamenti mentre l'ultimo piano è destinato a mansarde. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Il cespite oggetto di stima è composto da un unico locale con un piccolo wc posto sul lato Sud-Est per una superficie complessiva calpestabile di mq 58,30 e un'altezza interna di mt 3,00. Lo stesso risulta pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate ma non tinteggiate. L'apertura è a saracinesca. Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica attraversando le aree urbane (part. 2206-2207 e 2208) di altra proprietà, dopodiché occorrerà attraversare l'area urbana (part. 2205 sub 8 e 10) anch'essa di altra proprietà. A tal punto si arriva all'area di manovra in comune con tutto il fabbricato (sub 2 B.C.N.C.) e da qui direttamente al cespite in oggetto. È possibile accedere, a piedi, anche da via De Laurentis attraversando l'area

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

urbana (part. 2205 sub 4-6-7) di altra proprietà. Sia il cespite oggetto di stima che il fabbricato dove è collocato, sono in buone condizioni manutentive. È presente l'impianto elettrico ed idrico.

CONFINI

Il cespite confina a Nord-Est con terrapieno; a Sud-Ovest con area di manovra sub 2 (B.C.N.C.); a Nord-Ovest con altra proprietà (sub 24); a Sud-Est con vano scale condominiale sub 1 (B.C.N.C.) e con altra proprietà (sub 26).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia estimativa si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000;
- Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000;
- Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002;
- Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002

Tutti i titoli sono stati rilasciati alla società "KARMA Srl" P. IVA: 03613170657.

Il rilevato rispetto ai grafici del titolo autorizzativo, risulta:

- Ampliamento ovvero occupa lo spazio di due locali (fusione di due locali) più parte dell'area di manovra;
- Diversa distribuzione dei tramezzi interni, dell'intero piano interrato risulta difforme rispetto al grafico del titolo autorizzativo;
- Rispetto al titolo edilizio sono presenti delle finestre;

Visto che il volume dell'intero piano interrato è stato autorizzato, le difformità sopra riportate risultano sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 34 (tolleranze costruttive), 36 e 37 D.P.R. 380/01. Le spese per eliminare tali difformità sono a carico dell'aggiudicatario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004, Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;

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

2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;

3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

4) Ipoteca Volontaria del 25/09/2000 - Registro Particolare 25506 – Registro Generale 4266, derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 20/09/2000 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 13529; Tale ipoteca grava sull'immobile de quo per un'originaria quota capitale pari ad € 17.600,00 ed una originaria quota di ipoteca pari ad € 35.200,00 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo predetto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 10/10/2003 rep. n° 20794 annotato a margine della predetta iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/11/2008 ai nn. 44200/5093.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 3 fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Deposito risulta nella disponibilità del debitore che lo adopera come deposito.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 3

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 3** è fissato in **euro 39.600,00** (dicesi euro trentanovemilaseicento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **29.700,00** (ventinovemilasettecento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 4 – Proprietà 100%

Negozio + Area Urbana

- Negozio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 16, mq. 68 Cat. C/1, piano T:

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

- Ente urbano (piazzale) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 13, mq. 88 Cat. EU;

Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 5 livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo è destinato a depositi e box-auto, il piano terra sono collocati dei negozi, il piano primo e secondo ad appartamenti mentre l'ultimo piano è destinato a mansarde. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Fabbricato avente all'incirca una ventina di anni.

Il cespite oggetto di stima è composto da un unico locale con un antibagno e wc sul lato Nord-Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 69,50 e un'altezza interna di mt 4,10. L'area urbana, che è posta sul lato Sud-Ovest del negozio, ha una superficie calpestabile complessiva di mq 88,00. Sia il pavimento del negozio che quello dell'area urbana risulta pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti due aperture a saracinesca sul lato Nord-Ovest che conduce sull'area urbana esclusiva sub 13 e un'apertura sul lato Sud-Est che conduce sull'area urbana B.C.N.C. sub 3. Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica attraversando le aree urbane di altra proprietà (part. 2206-2207 e 2208), dopodiché occorrerà attraversare l'area urbana (part. 2205 sub 4) ch'essa di altra proprietà. A tal punto si arriva all'area urbana in comune con tutto il fabbricato (sub 3 B.C.N.C.) e da qui direttamente al cespite in oggetto. È possibile accedere, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205 sub 7) di altra proprietà. Sia il cespite che il fabbricato dove è collocato sono in buone condizioni manutentive. È presente l'impianto elettrico ed idrico.

CONFINI

Il cespite confina a Nord-Est con altra proprietà (Sub 15) e area urbana di altra proprietà (sub 12) e su area urbana B.C.N.C. (sub 3); a Sud-Ovest con altra proprietà (part. 831); a Nord-Ovest affaccia su area urbana di altra proprietà (sub 8-10); a Sud-Est con area urbana di altra proprietà (sub 7) e su area urbana B.C.N.C. (sub 3).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia estimativa si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000;
- Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000;
- Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002;
- Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002

Tutti i titoli sono stati rilasciati alla società "KARMA Srl" P. IVA: 03613170657.

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

Nel grafico del titolo autorizzativo, il piano risultava un unico ambiente, mentre sul posto è stata riscontrata una suddivisione di ambienti tramite muri divisori. Rispetto al titolo edilizio è presente un muro divisorio con l'immobile contraddistinto al sub 15;

- Rispetto al titolo edilizio è presente un locale Wc e Antibagno;
- Rispetto al titolo edilizio è presente una finestra nel Wc;
- Rispetto al titolo edilizio sono presenti, sul lato Nord-Ovest delle porte anziché delle finestre;
- Nel titolo edilizio l'altezza interna risulta di mt 4,20 mentre nel rilevato è di mt 4,10.

Gli interventi indicati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004, Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;
4) Ipoteca Volontaria del 25/09/2000 - Registro Particolare 25506 – Registro Generale 4266, derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 20/09/2000 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 13529; Tale ipoteca grava sull'immobile de quo per un'originaria quota capitale pari ad € 27.300,00 ed una originaria quota di ipoteca pari ad € 54.600,00 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo predetto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 10/10/2003 rep. n° 20794 annotato a margine della predetta iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/11/2008 ai nn. 44200/5093..

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto 4 fa parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Negozio risulta occupato da materiale appartenente a terze persone che lo adoperano come deposito di materiale vario.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 4

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 4** è fissato in **euro 104.400,00** (dicesi euro centoquattromilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **78.300,00** (settantottomilatrecento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 9 – Proprietà 100%

Appartamento + deposito adibito a box-auto

- Fabbricato Appartamento sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 15, vani 7,5, Cat. A/2, piano 4 interno 7;
- Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 6, mq. 32 Cat. C/2.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.

L'appartamento, collocato al piano quarto e contraddistinto con il numero interno 7, è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un ripostiglio è da n° 3 balconi per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna

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

di mt 3,15 e una superficie totale dei balconi di mq 18,10. L'intero appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Il deposito/box-auto, collocato al piano terra, è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Sud. per una superficie complessiva calpestabile di mq 32,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'apertura è a saracinesca, il pavimento è pavimentato con piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il wc è rivestito di piastrelle. È presente inoltre l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Il fabbricato dove sono collocati i cespiti presenta due accessi, uno sul lato Nord-Est e l'altro sul lato Sud-Est. Per raggiungere l'entrata Nord-Est da via Angelo Rubino, occorre attraversare un piazzale di altra proprietà (part. 2208), per raggiungere l'entrata Sud-Est occorre attraversare, oltre al piazzale appena indicato, i piazzali di altre due proprietà (part. 2205 e 2206). Una volta entrati nel fabbricato, con l'ausilio del vano scala oppure dell'ascensore condominiale, si può raggiungere l'appartamento. Il box-aut è raggiungibile da via Angelo Rubino attraversando il piazzale di altra proprietà (part. 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà. Il Fabbricato edificato negli anni sessanta.

CONFINI

L'Appartamento a Nord-Est affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205); a Nord-Ovest affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206); a Sud-Est confina con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 16).

Il Deposito/Box-auto confina a Nord-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest con box-auto di altra proprietà (sub 5); a Nord-Ovest con piazzale di altra proprietà (part. 2206); a Sud-Est con box-auto di altra proprietà (sub 7).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967;
- Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

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

PROVENIENZA

La piena proprietà per una quota pari al 100% del deposito e la quota pari al 100% del diritto di usufrutto sono pervenute ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455;
- Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324;
- La nuda proprietà dell'appartamento è pervenuta all'esecutato in virtù di Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 31/12/1984, Rep. n° 36338, registrato a Vallo della Lucania il 21/01/1985 al n° 205, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 30/01/1985 ai nn. 2619/2263.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

Oltre alle predette formalità gravanti su entrambi i beni appertenenti al lotto 9, sull'Appartamento gravano le seguenti ulteriori formalità pregiudizievoli:

5) Ipoteca Volontaria del 10/06/2008 – Repertorio Particolare 23397 Repertorio Generale 4054 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 06/06/2008 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 31031;
6) Ipoteca Volontaria del 28/03/2002 – Registro Particolare 10957 Registro Generale 1524 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 27/03/2002 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep.n° 17097.

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 9 fanno parte di un condominio costituito e l'amministratore del condominio coincide con uno dei debitori.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento 4 piano + deposito a P.T., risultato occupati da uno dei debitori che adopera l'appartamento come propria dimora.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 9

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 9** è fissato in **euro 172.800,00** (dicesi euro centosettaduemilaottocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **129.600,00** (centoventinovemilaseicento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 10 – Proprietà 100%

Appartamento + deposito adibito a box-auto

- Fabbricato Appartamento sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 9, vani 8, Cat. A/2, piano I interno 1;
- Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 7, mq. 27 Cat. C/2, piano T.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.

L'appartamento, collocato al piano primo e contraddistinto con il numero interno 1, è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un ripostiglio è da un balcone per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna di

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

mt 3,15 e una superficie del balcone di mq 15,50. L'intero appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Il box-auto, collocato al piano terra, è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 26,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'apertura è a saracinesca, il pavimento è pavimentato con piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il wc è rivestito di piastrelle. È presente, inoltre, l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Il fabbricato dove sono collocati i cespiti presenta due accessi, uno sul lato Nord-Est e l'altro sul lato Sud-Est. Per raggiungere l'entrata Nord-Est da via Angelo Rubino, occorre attraversare un piazzale di altra proprietà (part. 2208), per raggiungere l'entrata Sud-Est occorre attraversare, oltre al piazzale appena indicato, i piazzali di altre due proprietà (part. 2205 e 2206). Una volta entrati nel fabbricato, con l'ausilio del vano scala oppure dell'ascensore condominiale, si può raggiungere l'appartamento oggetto di stima. Il box-aut è raggiungibile da via Angelo Rubino attraversando il piazzale di altra proprietà (part. 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà. Fabbricato edificato negli anni sessanta.

CONFINI

L'Appartamento a Nord-Est affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205); a Nord-Ovest affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206); a Sud-Est con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 10).

Il Deposito/Box-auto confina a Nord-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest con box-auto di altra proprietà (sub 4); a Nord-Ovest con box-auto di altra proprietà (sub 6); a Sud-Est con androne condominiale.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967;
- Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

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

PROVENIENZA

La piena proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 10 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455;
- Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;
5) Ipoteca Volontaria del 10/06/2008 – Repertorio Particolare 23397 Repertorio Generale 4054 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 06/06/2008 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 31031;

Oltre alle predette formalità gravanti su entrambi i beni appartenenti al lotto 10, sull'Appartamento grava la seguente ulteriore formalità pregiudizievole:

6) Ipoteca Volontaria del 03/09/1999 – Registro Particolare 26183 – Registro Generale 4828 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/07/1999 a rogito del Notaio Vincenzo De Luca, Rep. n° 26995, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1999 ai nn. 22345/4217 rettificata con atto a rogito del Notaio Vincenzo De Luca del 25/08/1999, Rep. n° 27268, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/09/1999 ai nn.26183/4828.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 10 fanno parte di un condominio costituito e l'amministratore del condominio coincide con uno dei debitori.

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

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento (sub 9) risulta locato a terze persone di nazionalità cinese.

Il deposito (sub 7) risulta locato a terze persone.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 10

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 10** è fissato in **euro 160.200,00** (dicesi euro centosessantamiladuecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **120.150,00** (centoventimilacentocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 11 – Proprietà 100%

Uffici

- Fabbricato Ufficio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 20, vani 6,5 Cat. A/10, piano T.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.

Gli uffici, collocati al piano terra, sono composti da n° 4 locali, n° 3 wc, un antibagno e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 118,80. Tutti i locali sono comunicanti tra loro ad eccezione di un locale e un wc posti ad ovest, che hanno un'entrata indipendente. Gli uffici si presentano in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Gli uffici presentano n° 5 accessi (4 costituite da saracinesche ed una di piccole a battente). Per raggiungere gli accessi da via Angelo Rubino, occorre attraversare dei piazzali di altra proprietà (part. 2205-2206 e 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà. Il Fabbricato edificato negli anni sessanta.

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

CONFINI

Gli uffici confinano a Nord-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2208); a Sud-Ovest con corte di pertinenza del fabbricato e con piazzale di altra proprietà (part. 2205); a Nord-Ovest con androne condominiale; a Sud-Est con piazzale di altra proprietà (part. 2205).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

- Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967;
- Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La piena proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 11 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455;
- Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

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

5) Ipoteca Volontaria del 10/06/2008 – Repertorio Particolare 23397 Repertorio Generale 4054 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 06/06/2008 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 31031;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 11 fanno parte di un condominio costituito e l'amministratore del condominio coincide con uno dei debitori.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli Uffici risultano occupati dall'esecutato che in parte lo adopera come propria dimora.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 11

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 11** è fissato in **euro 135.000,00** (dicesi euro centotrentacinquemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **101.250,00** (centounomiladuecentocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 12 – Proprietà 50%

50% Appartamento + box-auto pertinenziale

- Fabbricato in Castelnuovo Cilento (SA) alla via Tempone Chiarazzi, riportato in N.C.E.U. al Fg. 12 part. 1271 sub 27, vani 7 Cat. A/3, piano ST12.

L'appartamento è collocato in una serie di appartamenti a schiera composta da 3 livelli fuori terra mentre i box-auto si trovano ad un livello interrato e posti ad Ovest dei detti appartamenti. Al piano interrato è situato il box-auto pertinenziale composto da un unico ambiente per una superficie calpestabile pari a mq 15,20 ed un'altezza di circa mt 2,70. Il piano terra dell'appartamento è composto solo dal vano scala utilizzato per accedere ai piani superiori. Sul lato Sud-Ovest vi è un'area esclusiva dell'appartamento della superficie di mq 55,00 ed una scala che conduce al piano interrato. Il piano primo è composto da un salone/cucina, n° 2 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 70,50 ed un'altezza di mt

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

2,85, vi è poi una terrazza di mq 3,60. Dalla cucina/salone vi è una scala interna che conduce al piano secondo. Il piano secondo è composto da n° 3 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 48,80 ed un'altezza massima di mt 2,70 e un'altezza minima di 0,50, vi è poi una terrazza di mq 22,10.

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stesso risulta non arredato e disabitato da molto tempo. Occorre una revisione degli impianti idrici ed elettrici a caso del loro prolungato disuso. Per raggiungere l'accesso del box-auto dalla strada pubblica occorre passare dalla particella di altra proprietà n° 1270. Per raggiungere l'accesso dell'appartamento dalla strada pubblica occorre passare dalla particella di altra proprietà n° 1347. Fabbricato edificato negli anni duemila.

CONFINI

Piano Interrato (box-auto) confina a Nord-Ovest con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Est con terrapieno; a sud-Ovest con box auto di altra proprietà (sub 29); a Nord-Est con box auto di altra proprietà (sub 22).

Piano Terra a Nord-Ovest Affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Est confina con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Ovest con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Nord-Est con appartamento di altra proprietà (sub 22).

Piano Primo e Secondo confinano a Nord-Ovest affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); a Sud-Est affaccia sul viale di accesso esclusivo e su piazzale di altra proprietà (sub 28); a Sud-Ovest Affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); e su piazzale esclusivo; a Nord-Est con appartamento di altra proprietà (sub 28).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che i titoli edilizi risultano i seguenti:

Permesso a Costruire n° 30 del 26/05/2004 pratica edilizia n° 4649/2003 e successive varianti:

- n° 24 del 18/05/2005, pratica edilizia n° 667/2005;
- n° 39 del 13/10/2005, pratica edilizia n° 2993/2005;
- n° 41 del 08/11/2005, pratica edilizia n° 4218/2005;
- n° 3, pratica n° 5294/2005 del 18/01/2006;
- n° 30, pratica n° 1354/2006 del 12/06/2006.

Rispetto al titolo autorizzativo non si riscontrano significative difformità ad accezione del piano secondo dove mancando le tramezzature sulle estremità Nord-Ovest e Sud-Est di conseguenza si ha un ampliamento del piano.

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

Nessun atto autorizzativo dell'ampliamento è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale; pertanto, lo stesso risulta eseguito in assenza di titolo. Va ripristinato lo stato dei luoghi.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario in comunione con l'altro comproprietario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al 50% dei beni identificati al lotto 12 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Successione in morte del de cuius Sig.ra Raffaella Barbato, deceduta il 10/01/2009, denuncia n° 39, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 26/05/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24/09/2009 ai nn. 43330/34829;
- Successione in morte del de cuius Sig. [redacted] denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801;
- Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/03/2007, Rep. n° 29193, Racc. n° 12562.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;
4) Ipoteca Volontaria del 05/04/2006 – Registro Particolare 19329 – Registro Generale 5862 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 01/09/2004 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 23059, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 08/09/2004 ai nn. 41120/5921 e successiva estensione di ipoteca nascente da atto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 27/03/2006, Rep. n° 27453, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 05/04/2006 ai nn. 19329/5862.

   Tale ipoteca grava sull'immobile in oggetto per una originaria quota capitale pari ad € 29.492,54 ed una corrispondente originaria quota di ipoteca pari ad € 58.985,08 come si

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

evince dall'atto di frazionamento del mutuo a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 03/11/2006 Rep. n° 28606 annotato a margine della iscrizione 5921/2004 in data 04/11/2008 ai nn. 44199/5084 ed a margine dell'iscrizione 5862/2006 in data 04/11/2008 ai nn. 44201/5086;

5) Ipoteca Volontaria del 04/11/2008 – Registro Particolare 44203 – Registro Generale 5088 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 27/01/2006 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 26940, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 28/01/2006 ai nn.5293/1897.

   Tale ipoteca grava sull'immobile in oggetto per una originaria quota capitale pari ad € 22.507,46 ed a una corrispondente originaria quota di ipoteca pari ad € 45.014,92 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 03/11/2006 Rep. n° 28607 annotato a margine della predetta ipoteca in data 04/11/2008 ai nn. 44203/5088.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 12 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento risulta libero con assenza di mobilio e di utenze.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 12

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 12** è fissato in **euro 97.200,00** (dicesi euro novantasettemiladuecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **72.900,00** (settantaduemilanovecento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 13 – Proprietà 100%

Fabbricato rurale (cantina)

- Fabbricato rurale sito in Moio Della Civitella (SA) alla via Capobianco, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 364 sub 9, Cat. R.

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

Il locale oggetto del presente lotto è collocato al piano terra di un fabbricato composto da 4 livelli. Tale locale, adibito a cantina, è composto da un unico locale della superficie calpestabile di mq 14,15. Il soffitto è a volta con un'altezza massima di mt 2,25 e minima di mt 1,90.

Il locale, essendo adibito a cantina, risulta in modeste condizioni. Con pavimentazione in cls e grossolanamente intonacato. Per raggiungere il locale dalla strada pubblica occorre attraversare il cortile del fabbricato. L'accesso è esclusivamente pedonale. Dall'atto di provenienza, risulta dichiarato che l'edificazione è antecedente il 1967.

CONFINI

Il bene confina a Nord con altra proprietà; a Sud con altra proprietà e con disimpegno comune; a Ovest con altra proprietà; a Est con altra proprietà.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nella perizia di stima si evince che presso il Comune di Moio della Civitella non sono è stato negli archivi comunali alcun titolo edilizio. Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967.

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato, non è possibile riscontrare eventuali difformità.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 13 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 15/12/2003, Rep. n° 21245, Racc. n° 8792; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 14/01/2004 ai nn. 1855/1507.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare

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

4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 13 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

La Cantina risulta libera.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 13

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 13** è fissato in **euro 4.320,00** (dicesi euro quattromilatrecentoventi/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **3.240,00** (tremiladuecentoquaranta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

Lotto 14 – Proprietà 100%

Terreni

- Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1639, di are 1.30, Cat. T;
- Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1643, di are 10.20, Cat. T

Trattasi di un terreno di forma irregolare con presenza perlopiù di piante di ulivo. L'appezzamento di terreno si presenta con un leggero pendio ed è privo di recinzione ad eccezione del loto Nord dove è presente il guardrail della strada. L'appezzamento di terreno è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica.

CONFINI

Il bene confina a Nord con strada pubblica e con particella 1640; a Sud con particelle 2846 e 2753; a Ovest con particelle 2846 e 2753; a Est con particelle 1644 e 1640.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

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

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Trattasi di terreni.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al 100% dei beni identificati al lotto 14 è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 04/04/1995, Rep. n° 18510, Racc. n° 7116; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 13/04/1995 ai nn. 10738/8471.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;
2) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
3) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;
4) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 14 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I Terreni agricoli risultano non recintati ed utilizzati ad uliveto. Da indagini risultano intestati a terze persone per usucapione, con atto successivo al pignoramento.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 14

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 14** è fissato in **euro 41.400,00** (dicesi euro quarantunomilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **31.050,00** (trentunomilazerocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla

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

divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti www.spazioaste.it.

Lotto 15 – Proprietà 100% (sub 35) + Proprietà 50% (sub 34) e un terreno

100% Negozio sub 35 + 50% Negozio sub 34 + Terreno

Diritto di Proprietà per una quota pari a 1/1 (100%)

- Negozio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n° 43, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 35, mq. 76 Cat. C/1;

Diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 (50%)

- Negozio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n° 41 riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 34, mq. 61 Cat. C/1.
- Terreno sito in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 256, ca 76, Cat. T.

Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto del presente lotto è formato da 4 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati locali adibiti a negozi mentre nel restante dei piani sono situati appartamenti. Esso risulta realizzato con muratura portante in pietrame ed è evidente la sua realizzazione in epoca manto datata. Lo stesso si presenta in discrete condizioni manutentive.
Il negozio è composto da un locale negozio destinato alla vendita al dettaglio, un sottoscala, una retrobottega, uno spogliatoio, n° 2 wc e n° 3 locali per una superficie complessiva calpestabile di mq 152,60 ed un'altezza interna che varia da locale in locale (da mt 3,00 a mt 4,10). L'intero negozio si presenta in buone condizioni manutentive ad eccezione del locale 1 dove sono presenti evidenti fenomeni di infiltrazioni.
Si specifica che il terreno part. 256, che è posto sul lato Sud del negozio, altro non è che il lastrico solare del locale 1, del sub 35. Esso è raggiungibile esclusivamente da via Monsignor Torrusio.
Pur essendo catastalmente individuati con due sub distinti, aventi ditte diverse tra di loro, lo stesso rappresenta un unico negozio. Il negozio presenta doppio accesso entrambi raggiungibili direttamente da via Francesco Cammarota. Dall'atto di provenienza, risulta dichiarato che l'inizio dell'edificazione è antecedente il 1967.

CONFINI

Il bene confina a Nord-Ovest con via Francesco Cammartora; a Sud-Est con altra proprietà e con terrapieno sotto via Monsignor Torrusio; a Nord-Est con androne del fabbricato (part. 257); a Sud-Ovest con altra proprietà (part. 654).

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

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come riportato nel titolo di provenienza, tali immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1967; Concessione Edilizia n° 25 rilasciata il 18/03/1987 pratica edilizia n° 14/87 prot. 50 rilasciata per ampliamento locali.

- È presente un locale sottoscala nell'immobile sub 34;
- È presente un locale spogliatoio e un wc nell'immobile sub 34;
- È presente un'apertura che collega i due immobili;
- È presente un wc ed una tramezzatura divisoria nell'immobile sub 35;
- Sono leggermente difformi le altezze in quasi tutti i locali.

Gli interventi indicati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario per intero ad accezione del locale contraddistinto al sub 34 dove tali spese sono in comunione con l'altro comproprietario.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Domenico Apa.

PROVENIENZA

La proprietà per una quota pari al **100%** del bene identificato al n. 10 della perizia (Sub35) è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 02/08/1995, Rep. n° 19118, Racc. n° 7320; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 10/08/1995 ai nn. 21909/17383;

La proprietà per una quota pari al 50% dei beni identificati ai nn. 21 e 26 della perizia (Sub 34) è pervenuta ad uno dei debitori esecutati (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di:

- Atto di Successione in morte del de cuius, deceduto il 27/02/2009, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Ipoteca Giudiziale del 28/01/2011 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 451 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010;
2) Ipoteca Giudiziale del 02/05/2011 - Registro Particolare 16925 Registro Generale 2640

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

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011;

3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del 30/01/2012 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 3802, notificato il 05/01/2012;

Per il bene identificato al n. 10 della perizia (sub 35 – proprietà 100%) risultano iscritte la seguente ulteriore formalità:

4) Ipoteca Giudiziale del 15/12/2009 – Registro Particolare 55910 – Registro Generale 6880 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009;

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni relativi al lotto 15 non fanno parte di un condominio costituito.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Negozio risulta locato a terze persone che lo adoperano in parte come negozio e in parte come laboratorio adibito a pastificio.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA
LOTTO 15

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 15** è fissato in **euro 117.000,00** (dicesi euro centodiciassettemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **87.750,00** (ottantasettemilasettecentocinquanta/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è **Astalegale.net S.p.A.;**

Il portale del gestore della vendita telematica è **www.spazioaste.it;**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **dott. Pietro Di Lorenzo**.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579

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

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 al citato 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.).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre il giorno 12/01/2027 alle ore 23:59** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale). **Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

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

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità complete del coniuge non offerente, il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota, il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art 179, comma 1, lett. f., cod. civ., quella del coniuge non acquirente ed autenticata da pubblico ufficiale, di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata 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.
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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo (16,00 dovuto per legge con modalità telematica da pagarsi su pst.giustizia.it);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

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

n) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali** (**se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato**).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie:

IT 42 S 07066 76339 000000433478
intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 1/2012
causale: P.E. n. 1/2012 R.G.E. - Trib. VdL - versamento cauzione

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L' offerta deve essere 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 formatozip.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, 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 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.

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: **pietro.dilorenzo@pec.it**. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.

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

15, primo comma, D.M. n. 32 del 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, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure 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 di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 23.59 del giorno precedente quello fissato per la vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, per ciascun lotto, **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura alle seguenti coordinate bancarie:

IT 42 S 07066 76339 000000433478

intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 1/2012

causale: P.E. n. 1/2012 R.G.E. - Trib. VdL - versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno fissato per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ore 11.00 del 13 GENNAIO 2027), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause**.

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

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

professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito ***www.spazioaste.it*** **del gestore Astalegale.net.**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**13 gennaio 2027, ore 11,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it.**

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

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

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unico rilancio segreto ad aumento libero, nel termine di trenta minuti dall'apertura della gara, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà dopo 30 (trenta) minuti dall'apertura della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo la conclusione della gara.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto:

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

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

i. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

ii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;

iii. 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;

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni 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.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo Prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal professionista delegato con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Vallo della Lucania – Procedura Esecutiva n.1/2012.*

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nella misura dell'80% del prezzo e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.**

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

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiara **la decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (riferimento D.P.R. 633/1972).

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della pertinenza della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documenti d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Si precisa che l'ottenimento delle suddette agevolazioni sarà subordinata al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

a) inserimento dell'avviso sul portale delle Vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 50 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto;
b) pubblicazione dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

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

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet *Idealista.it*, *Casa.it*, *Bakeca.it* e *Subito.it* almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Vallo della Lucania da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

PRECISAZIONI E VISITE

Gli interessati potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e non può essere resa nota a persona diversa dal custode e delegato alla vendita - Dott. Pietro Di Lorenzo - con studio in Napoli alla Via Tito Livio n. 3 recapito tel: 0815751434, cell: 3356257919, mail: pietro-dilorenzo@outlook.it, pec: pietro.dilorenzo@pec.it.

Napoli – Vallo della Luca21.10.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Pietro Di Lorenzo

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