

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 115/2019**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Caterina Alfano con studio in Nocera Inferiore alla via Garibaldi, 26/28, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Salerno, in data 13.9.2022, nella procedura esecutiva immobiliare RGE 115/2019, pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa ad istanza di DORA SPV S.r.l. già DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. rappresentata e difesa dall' Avv. Severino Nappi;

visto il provvedimento di delega e il provvedimento in data 24.10.2023 ed in data 28.11.2024, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 2/5.07.2022, ai sensi della legge 80/2005, e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**FISSA**

**LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA con PLURIMI RILANCI dei beni immobili così descritti:**

**LOTTO UNICO**

**Abitazione** di tipo economico nel Comune di Salerno – Frazione Ogliara con accesso da Via Montecasino, 9 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio 5, particella n. 392, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe III, vani 2,5, rendita € 309,87 **con annesso Terreno** realizzato con terrazzamenti con destinazione seminativo arborato di classe 5) sito nel Comune di Salerno – Frazione Ogliara con accesso da Via Montecasino, 9 identificato al N.C.T. del predetto Comune foglio 5, particella n. 50 aree 4,74 reddito dominicale € 3,55 e reddito agrario € 3,06 **e Terreno** con destinazione seminativo arborato di classe 4) sito sempre nel Comune di Salerno – Frazione Ogliara con accesso da Via Montecasino, 9 identificato al N.C.T. del predetto Comune foglio 5, particella n. 200, are 3,92 reddito dominicale € 4,96 e reddito agrario € 3,14

Prezzo Base di Vendita : euro **20.231,94**

Offerta minima: euro **15.173,95**

Rilancio minimo **€ 1.000,00**

**AVVISA**

Che **il giorno 25 febbraio 2025 ore 15:30** presso domicilio telematico con il prosieguo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza, degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.-

Le offerte dovranno essere presentate **entro il giorno precedente alla vendita ore 12,00** con le modalità sotto indicate.-

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI :**

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, 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, 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.), presentando, con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta deve contenere , a pena di inefficacia, : (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione]; (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (d) il numero o altro dato identificativo del lotto; (e) la descrizione del bene; (f) l'indicazione del referente della procedura; (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; (i) l'importo versato a titolo di cauzione ( pari al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura indicando come causale " versamento cauzione ; (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; (m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente

regolamento. Detta dichiarazione deve altresì contenere; (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.-

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

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.-

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 formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma

digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita ( c.alfano67@avvocatinocera-pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 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, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), 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.-

### ***Cauzione***

L'importo della cauzione (nella misura del 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e precisamente sul seguente **IBAN IT 25 K 01005 03400 00000013182** **indicando nella causale TRIB. SALERNO R.G.E. 115/2019.-**

A tal riguardo si precisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di

bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile".

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

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

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

### ***Esame delle offerte***

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato .-

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esegutati.

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

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e **avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta

elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

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

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

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;

il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al

soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..-

Si dà atto ed avvisa

che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di seguito indicare, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso;

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.- Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con bonifico bancario sul seguente **IBAN IT 25 K 01005 03400 00000013182** indicando nella causale **TRIB. SALERNO R.G.E. 115/2019** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico ).-

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo deve in ogni caso luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. ,c on detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato tra il 15 e il 25% (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).-

Si dà atto che vi è la possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI.-



### **Saldo spese**

Nello termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà altresì una somma, a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, le spese del trasferimento etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al **venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione, in quanto la vendita ha ad oggetto anche terreni agricoli, sul conto corrente Intestato alla procedura TRIB SALERNO RGE 115 2019 SPESE - **IBAN IT 02 L 01005 03400 00000013183**. - Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.-

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento .-

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA :**

- gli immobili vengono posti in vendita in **piena proprietà**, così come identificati, descritti e valutati nella relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale pertinenze, accessorio, azione ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge e quote condominiali relative, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti;

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

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita nonché tutte le spese di trasferimento è a carico del soggetto aggiudicatario su cui sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario ;

- dalla CTU, redatta dall'Arch. Francesco Maria Catena , risulta che : **LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (abitazione di tipo economico)** L'accesso alla proprietà avviene da via Montecasino, strada di ridotte dimensioni che mette in collegamento le frazioni di Ogliara e Fratte del comune di Salerno. Il fabbricato ha accesso dalla stradina predetta attraverso un cancello in ferro,

ma l'ingresso all'appartamento avviene dal piano sottostrada mediante una doppia rampa di scale esterne particolarmente ripida. L'immobile, composto da due volumi edilizi separati da un corridoio piastrellato scoperto, oltre il vano deposito ricavato sotto il solaio di calpestio dell'appartamento, si presenta in precario stato di conservazione. Sono evidenti ampie zone di umidità provenienti dalle pareti controterra. All'interno del volume adibito a camera da letto posto in destra ai volumi sopra descritti, esiste un camino ricavato in aderenza alle pareti perimetrali sul lato sud/ovest, non risultante dalle planimetrie catastali. L'altezza di detto locale risulta essere di 2,20 metri, e tale da non renderlo abitabile, ma fruibile solo ad uso deposito, ai sensi del D.M. 05.07.1975. Dal vano ora identificato si accede ad un terrazzino attraverso una porta finestra in legno. Si evidenziano difformità tra quanto realizzato e quanto riportato nella documentazione in atti, tra cui la realizzazione di un volume in aderenza al locale sopra descritto. Il lastrico solare accessibile da un ingresso fronte strada (via Montecasino), è parzialmente pavimentato, in quanto porzioni dell'attuale pavimentazione risultano sconnesse o rimosse. Detto solaio presenta una ricorrenza in ferro disposta perimetralmente a protezione dello sporto che sul lato nord, in aderenza a via Montecassino, è costituita da un muretto in calcestruzzo altro 0,80 ml. L'accesso ai locali bagno e cucina, posti ad una quota diversa rispetto alla camera da letto, (locale attiguo ma separato da camminamento scoperto), avviene scendendo pochi gradini. Le pareti controterra anche in questo caso, presentano macchie di umidità diffusa, mentre quelle perimetrali di tom pagno, evidenziano il distacco dello strato di finitura. L'attuale locale bagno risulta essere stato ampliato, rispetto a quanto accatastato e presente in atti. L'altezza di questi è di 2,40 metri. Vi è inoltre la realizzazione di un pergolato sorretto da travi in legno che poggiano su pilastri in calcestruzzo. L'esposizione a sud garantisce buone condizioni di illuminazione, tuttavia la presenza di una fitta vegetazione e la pressoché assenza di manutenzione, rappresenta un limite alla fruibilità degli spazi aperti verso la vallata.....

**Volume non autorizzato - Piano sottostrada** • Deposito non autorizzato: 7,38 mq **Piano copertura - (fuoristrada per auto)** • Lastrico di copertura - volume camera da letto: 28,90 mq • Lastrico di copertura - volume cucina e bagno: 15,04 mq .....

**LOTTO 2 - N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50, (terreno)** Il lotto 2 (terreno con destinazione seminativo arborato di classe 5) - .....Terreno ancorché identificato catastalmente come seminativo arborato, di fatto contiene un discreto numero di alberi da frutto, all'interno di una fitta vegetazione arbustizia spontanea. Stante l'acclività del sito, il terreno risulta sistemato a terrazzamenti delimitati da opere di contenimento naturali. **LOTTO 3 - N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200, (terreno)** Il Lotto 3 (terreno con destinazione a seminativo arborato di classe 4).....terreno, ancorché identificato catastalmente come seminativo arborato, di fatto contiene un discreto numero di alberi da frutto ed agrumi immerso in una fitta vegetazione arbustizia spontanea.....

**Pertinenze:** Al sopraccitato Lotto 1 (foglio 5 part. n. 392), è annessa, e catastalmente graffiata l'area circostante l'immobile adibita a giardino. In merito ai Lotti 2 e 3 (foglio 5 part. n. 50 e 200), conservano diritto sull'area n. 197 del foglio 5.....

**Concessione edilizia.** A seguito di istanza del 15/04/1975 inoltrata presso il Comune di Salerno da ..... fu rilasciata il 25/07/1975, Licenza Edilizia n.65 prot. n. 19144/3972 il 25/07/1975, in considerazione della ridotta dimensione della strada di accesso al fondo (Foglio n. 5, Particella n. 50 e 200), per la realizzazione di una piazzola di dimensioni (ml. 4,00 x ml. 6,00) per consentire facilità nelle operazioni di manovra di automobili. Successivamente la parte inferiore del solaio di copertura, fu chiusa perimetralmente dando luogo ad un volume ad uso residenziale, in adiacenza ad "casotto in muratura" già esistente.....

**Richiesta Concessione edilizia in sanatoria.** In data 5/12/1989 venne protocollata dal geom. ...., progetto in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, per aver realizzato la chiusura perimetrale della parte sottostante il solaio di copertura del piazzale auto, ed un volume ad uso wc, in aderenza a quello già esistente. La muratura di tom pagno realizzata abusivamente sotto il piazzale per parcheggio di autovettura, diede luogo ad un volume edilizio destinato a camera da letto. Essa fu realizzata con blocchi di lapillo cemento da 30 cm, con uno strato di finitura interno ed esterno ad intonaco civile completato da ed infissi e persiane in legno. Il locale ad uso wc adiacente invece, fu realizzato con blocchi di lapillo cemento da 20 cm. per le pareti perimetrali, mentre per la copertura furono utilizzate putrelle in ferro da 12 cm. e tavelloni in laterizio. Dai grafici allegati appaiono evidenti le difformità dimensionali rispetto allo stato di fatto del 04/06/2021: -relativamente al volume edilizio realizzato sotto il piazzale auto, l'altezza netta rilevata risulta essere di 2.20 m. a fronte di 2.60 m. dichiarati

e riportati nella planimetria allegata alla richiesta di sanatoria dell'89, mentre per il volume ad uso bagno è di 2.40 m. a fronte di 1.80 m. come da concessione edilizia in sanatoria..... **Certificato di idoneità Statica.** In data 12/09/2005 veniva depositato, dall'Arch. ...., presso il Genio Civile di Salerno con prot.742557, Certificato attestante l'idoneità statica del fabbricato. Successivamente in data 28/09/2005 con prot. 82680, .... trasmettevano, integrazione alla domanda del 06/06/2005 prot. 48021, al Comune di Salerno documentazione tecnica ed amministrativa, relativamente alla richiesta in Sanatoria ex art. 31 della Legge 47/85..... **Certificato di Agibilità.** In data 15/09/2005 veniva certificata l'agibilità dell'immobile oggetto di perizia, composto da un vano cucina, un wc ed una camera la cui maggior consistenza fu realizzata al di sotto della piazzola di sosta per auto costruita con regolare concessione edilizia n.65/75. In considerazione dell'altezza rilevata per il locale ad uso camera da letto (H.2,20 m), va precisato che il D.M. del 5 luglio 1975 stabilisce le altezze minime per i locali ad uso residenziale fissandoli a ml. 2,70 minimo. In considerazione di ciò va detto che il predetto vano letto non può avere destinazione residenziale. La stessa normativa riduce l'altezza minima a ml.2,40 metri per corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. Pertanto gli unici ambienti per i quali potrà essere richiesta e concessa l'agibilità per uso residenziale, sono i locali cucina e bagno, posti ad una quota inferiore rispetto al vano sopra citato, che pertanto verrà stimato come deposito ..**Rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria.** In data 18/11/2005 il Comune di Salerno esprimeva parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85, vista la domanda presentata in data 27/06/1986 con prot. n. 61724 dal Sig. ...., per opere in assenza di autorizzazione che hanno interessato la realizzazione di una camera, una cucina e un wc per complessivi 18,82 mq. in via Montecasino alla frazione Ogliara. Successivamente in data 21/11/2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria a firma del dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche del Comune di Salerno. ... **LOTTO 2 + LOTTO 3 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50 e 200 (terreni)** Attualmente i terreni, secondo il vigente P.U.C, ricadono in "ZONA E"; la sottozona E1 (agricola periurbana) è riferita a quelle parti di territorio agricolo in zona collinare poste a margine delle aree antropizzate, caratterizzate da un edificato sparso, comunque, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite. Il PUC ne prevede il miglioramento infrastrutturale e dell'accessibilità; consente gli usi compatibili con la conservazione, il potenziamento delle attività produttive connesse con l'agricoltura il miglioramento delle peculiarità paesistico-ambientali del luogo.

- gli immobili sono liberi;
- gli immobili non sono situati all'interno di un condominio ;
- gli interessati potranno visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato ( recapito 081/5175842) . Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

### **PUBBLICITÀ**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate: 1. inserimento sul "**portale delle vendite pubbliche**" a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.; 2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; 3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" – **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it ;

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore alla via Garibaldi n. 26 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Avverte, inoltre,

che il fascicolo, relativo alla procedura esecutiva, è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, e che in nessun caso sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza espressa disposizione, in tal senso, del Giudice dell'Esecuzioni;

che, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, che le informazioni sulla identità dei debitori sono reperibili presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno.

Nocera Inferiore, 3.12.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Caterina Alfano