

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 260/2022 R.G.E.

L'Avv. **Laura Cavallo**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., con ordinanza resa in data 5/6.10.2025 dal G.E. (dott.ssa Enza Faracchio) nella procedura esecutiva immobiliare n. **260/2022 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, promossa da Gardant Liberty Servicing spa (P.IVA 10581450961), con sede in Roma, alla Via Curtatone n. 3, in qualità di procuratore di Leviticus SPV srl (P.IVA 15430061000), con sede in Roma, alla Via Curtatone n. 3. rappresentata dall'avv. Andreina Blasi, a norma dell'art. 490 c.p.c.

Avvisa che

Previo adempimento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it e svolgimento della procedura competitiva di vendita tramite piattaforma www.fallcoaste.it, **il giorno 25.6.2026 alle ore 9:30 e seguenti**, avrà luogo la **VENDITA COMPETITIVA** nella modalità **“asincrona telematica” con plurimi rilanci** presso lo studio del Professionista Delegato in Salerno alla Via Giacinto Vicinanza n. 11 (studio Legale Iannicelli & Associati) dei seguenti beni

Oggetto della vendita

Lotto 1

DESCRIZIONE CATASTALE

Locale commerciale sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, – Corpi A – B – C, piano T, iscritto al Catasto Fabbricati al **Fg.77 Part.1055, sub 1**, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C. 18.400,00 €.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 273.000,00

Lotto 2

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A - piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al **Fg.77 Part.1055, sub 2**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq totale (escluse aree scoperte: 84 mq), R.C. 454,48 €

Box auto al piano interrato dello stesso fabbricato A, iscritto al Catasto Fabbricati al **Fg.77 Part.1055, sub 40**, categoria C/6, classe 11, superficie catastale 15 mq (consistenza 14 mq), R.C. 39,77 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 52.000,00

Lotto 3

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A - piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al **Fg.77 Part.1055, sub 3**, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 85 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 46**, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

PREZZO A BASE D'ASTA € 54.500,00

Lotto 4

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 5**, categoria A2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale 176 mq

totale, escluse aree scoperte 168mq, rendita 681,72€

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 45**, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 42,61 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 84.300,00

Lotto 5

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 6**, categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140 mq totale, escluse aree scoperte 134mq, rendita 624,91€

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al: 3

- **Fg.77 Part.1055, sub 41**, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 71.500,00

Lotto 6

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 7**, categoria A2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 64 mq totale, escluse aree scoperte 59 mq, rendita 340,86 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 42**, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 63.400,00

Lotto 7

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 8**, categoria A/2 classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 38.500,00

Lotto 8

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 9**, categoria A/2 classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 63 mq totale; escluse aree scoperte 58 mq, rendita 340,86 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 55**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 65.300,00

Lotto 9

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 11**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq totale, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 454,48 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 39**, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 36,93 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 51.200,00

Lotto 10

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 12**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 59**, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 51.800,00

Lotto 11

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 73**, categoria A2, classe 7, consistenza 7 vani, superficie catastale 135 mq totale, rendita 795,34€

Si precisa che l'immobile identificato dalla p.lla 1055 sub 73 deriva dalla fusione catastale degli immobili identificati dai sub 13 (corpo B) e sub 37 (corpo C), oggetto di pignoramento.

- **Fg.77 Part.1055, sub 43**, categoria C/6, classe 11, consistenza 11,12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 67.400,00

Lotto 12

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 14**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq totale, rendita 340,86 €

PREZZO A BASE D'ASTA € 47.000,00

Lotto 13

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 15**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 74 mq totale, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 54**, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 42,61 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 50.700,00

Lotto 14

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 16**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

Box auto al piano interrato iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 56**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 49.600,00

Lotto 15

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 17**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 64 mq, rendita 340,86 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 38**, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 49.200,00

Lotto 16

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 18**, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 139 mq totale, escluse aree scoperte 133 mq, rendita 568,10 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 64**, categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 48,29 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 92.100,00

Lotto 17

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 19**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 62 mq, rendita 340,86 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 52.000,00

Lotto 18

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 20**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 58**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 52.500,00

Lotto 19

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 21**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 47**, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 50.300,00

Lotto 20

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 22**, categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55 mq totale, escluse aree scoperte 47 mq, rendita 284,05 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 30.000

Lotto 21

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 €

Box auto al piano interrato, scritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 60**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 54.500,00

Lotto 22

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 4°-5° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 25**, categoria A2, classe 7, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 228 mq totale; escluse aree scoperte 216 mq - rendita 1.193,02 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 51**, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 105.500,00

Lotto 23

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 4°-5°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 26**, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 206 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 50**, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 115.700,00

Lotto 24

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 4°-5°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 27**, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 215 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 49**, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 117.000,00

Lotto 25

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 28**, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq totale, escluse aree scoperte 81 mq, rendita 454,48 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 62**, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 42,61 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 73.600,00

Lotto 26

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 29**, categoria A2, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 100 mq totale, escluse aree scoperte 89 mq, rendita 511,29 €

Box auto al piano interrato, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 52**, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 81.500,00

Lotto 27

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 35**, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 57 mq totale, escluse aree scoperte 53 mq, rendita 284,05 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 29.000,00

Lotto 28

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 36**, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq totale, escluse aree scoperte 43 mq, rendita 284,05 €.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 23.000,00

Lotto 29

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 31**, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 119 mq totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita 568,10 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 53**, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 85,22 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 85.600,00

Lotto 30

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 74** (ex sub 32), categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 101 mq totale, escluse aree scoperte 101 mq, rendita 454,48 € (derivante dall'ex sub 32) 12

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 48**, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 85.500,00

Lotto 31

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 75** (ex sub 33), categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq totale, escluse aree scoperte 107 mq, rendita 568,10 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 61**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 66.000,00

Lotto 32

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3°, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 76** (ex sub 30), categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq totale, escluse aree scoperte 110 mq, rendita 624,91 €

Box auto al piano interrato dello stesso corpo A, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 57**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

PREZZO A BASE D'ASTA: € 90.600,00

La completa descrizione e valutazione degli immobili può essere rilevata dalla perizia di stima dell'ing. Alessandra D'Aniello del 15.11.2024, come integrata con relazioni esplicative del 16.12.2024, 27.3.2025 e 26.1.2026 e dai relativi allegati, a cui si fa pertanto espresso rinvio, che sono visionabili tramite la piattaforma www.fallcoaste.it

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U. e successive relazioni integrative in atti)

LOTTO 1

Piena proprietà di Locale commerciale sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli 7, piano T, in Catasto Fabbricati al **Fg.77 Part.1055, sub 1**, categoria **D/8, R.C. 18.400,00 €**.

Il locale commerciale occupa l'intero piano terra sottostante i tre corpi di fabbrica A-B-C, ha struttura portante in c.a. e accesso non diretto dalla strada ma dalla corte privata chiusa da un cancello. L'immobile ha due accessi, entrambi non a quota strada ma a quota sopraelevata di circa + 1,50 m.

L'altezza interna finita è pari a 3,00 m, è composto da un'ampia area destinata ad attività commerciale, servizi igienici, locale spogliatoio, per una superficie utile complessiva pari a circa 1.000,00 mq.

L'immobile è allo stato grezzo e incompleto.

La planimetria catastale datata 16.9.2014 riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

Confini:

Il locale commerciale confina con: - fabbricato preesistente a sud-est; - corte comune privata di accesso da via Calli e terrapieno a sud-ovest; - terrapieno a nord-ovest; - area esterna di pertinenza degli immobili denominati sub 14 e sub 73 e area esterna denominata Traversa Calli a nord-est;

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Il bene è libero da persone o cose

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135

Essendo l'immobile incompleto, risulta **privo del certificato di agibilità.**

Rispetto ai titoli autorizzativi, **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 273.000,00 (duecentosettantatremila/00 euro) oltre imposte, pari al valore di stima della CTU

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 205.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 5.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 2

Piena Proprietà di:

• **Appartamento in** Campagna (SA), in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 2**, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq totale, escluse aree scoperte 84 mq, rendita 454,48 €

Abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, al 1° piano del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e con accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini.

È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un ampio vano deposito e due servizi igienici con una superficie utile totale pari a 69,83 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale datata 16.9.2014 riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 40**, categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 39,77 €

Il box auto al piano interrato del corpo A ha un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 12,56 mq e una lunghezza pari a 4,65 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio piccolo.

La planimetria catastale datata 16.9.2014 riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

Confini:

L'appartamento sub 2 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso antiorario, con: - fabbricato preesistente identificato dalla part. 143, - immobile identificato dal sub 3, pianerottolo e vano scale, corte privata.

Il box auto sub 40 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 39; a sud-ovest con terrapieno; a nord-ovest con vano scale corpo A; a nord-est con corsia di manovra

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta , Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

I beni sono occupati da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7. 2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, sono state rilevate nell'appartamento e nel box **difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 52.000,00 (cinquantaduemilaottocento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 39.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 3

Piena proprietà di:

- **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 3**, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 85 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

Abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, al 1° piano del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e con accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini.

L'appartamento ha esposizione nord-est con due balconi (di 4,94 mq e di 3,52 mq) e una vanella di 18,68 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 63,52 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale datata 16.9.2014 riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

- **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli n. 7, in N.C.E.U. così identificato:

- **Fg.77 Part.1055, sub 46**, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

Il box auto al piano interrato del corpo A ha un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 22,98 mq.

La planimetria catastale datata 16.9.2014 riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive

Confini:

L'appartamento confina, partendo da sud e procedendo in senso orario, con: appartamento identificato dal sub 2 e con pianerottolo del corpo scala A, a sud-ovest; con appartamenti identificati dal sub 4 e dal sub 11, a nord-ovest; con appartamento sub 11 e con area prospiciente la rampa di accesso al piano seminterrato, a nord-est; con fabbricato preesistente individuato dalla part. 143, a sud-est da cui lo separa un cavedio.

Il box auto sub 46, confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 45; a sud-ovest con corsia di manovra; a nord-ovest con box auto sub 47; a nord-est con corsia di manovra.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

I beni sono occupati da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, **nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Di questi costi e di tutti gli oneri ulteriori, analiticamente quantificati nella CTU, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo

Prezzo base d'asta: € 54.500,00 (cinquantaquattromilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU.**

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

Offerta minima: € 41.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 4

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 5**, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale 176 mq totale, escluse aree scoperte 168 mq, rendita 681,72 €

L'abitazione di tipo civile con piano sottotetto a uso deposito/stenditoio, sito alla Scala A piano 2°-3° fa parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini.

L'appartamento al 2° piano, ha esposizione sud-ovest con un balcone di 12,10 mq; è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un ampio vano deposito e un servizio igienico, con una superficie utile pari a 72,44 mq.

Il sottotetto al 3° piano ha un'altezza variabile tra 2,00m e 2,77m, ha destinazione deposito/stenditoio ed ha un balcone a sud-ovest di 11,34 mq ma è abusivamente destinato ad un uso abitativo, con una superficie pari a 61,59 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale datata 16.9.2014 riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 45**, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 42,61 €

Il box auto sito al piano interrato del corpo A ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 13,95 mq.

La planimetria catastale datata 16.9.2014 riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive

Confini:

L'appartamento sub 5 confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: - a nord-est, con appartamento identificato dal sub 6; - a sud-est, con fabbricato preesistente individuato dalla p.lla 143; - a sud-ovest, con area esterna condominiale; - a nord-ovest con vano scale-ascensore del corpo A; - a nord con pianerottolo al 2° piano e con appartamento identificato dal sub 10 al 3° piano sottotetto

Il box auto sub 45 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario con: - a sud-est, box auto sub 44; - a sud-ovest, corsia di manovra; - a nord-ovest, box auto sub 46; - a nord-est, terrapieno.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

I beni sono occupati da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

Prezzo base d'asta: € 84.300,00 (ottantaquattromilatrecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU.**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 64.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 5

Piena proprietà di:

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 6**, categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140 mq totale, escluse aree scoperte 134 mq, rendita 624,91 €

Abitazione di tipo civile con piano sottotetto a uso deposito/stenditoio, sito alla Scala A piano 2°-3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini.

L'appartamento posto al 2° piano, ha esposizione nord-est con due balconi, rispettivamente di 4,94 mq e 3,52 mq. è costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto e un servizio igienico con una superficie utile pari a 56,89 mq.

Il piano 3° sottotetto ha un'altezza variabile tra 1,95m e 2,75m, una superficie non residenziale pari a 48,72 mq con un balcone di 11,09 mq a nord est ed è abusivamente destinato ad un uso abitativo.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli n. 7 in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 41**, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

Il box auto sito al piano interrato del corpo A, ha un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 16,22 mq e una lunghezza pari a 4,65 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio piccolo.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario: - a sud-ovest, con appartamento identificato dal sub 5 (entrambi i piani) e con vano scale-ascensore (solo piano 2°); - a nord-ovest, con appartamento identificato dal sub 8 (il piano 2°) e dal sub 10 (il piano 3°) e con vanella condominiale (entrambi i piani); - a nord-est, con area esterna; - a sud-est, con fabbricato preesistente identificato con la part. 143 da cui la separa un cavedio.

Il box auto sub 41 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario con: - a sud-est, vano scale corpo A, - a sud-ovest, terrapieno; - a nord-ovest, box auto sub 42; - a nord-est, corsia di manovra.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

I beni sono occupati da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.-2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, sia nell'appartamento che nel box auto **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

Prezzo base d'asta: € 71.500,00 (settantunomilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 54.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 6

Piena proprietà di

• **Appartamento** sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 7**, categoria A2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 64 mq totale, escluse aree scoperte 59 mq, rendita 340,86 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala A piano 2° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli n. 7, avente struttura portante in c.a. e con accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini.

L'appartamento ha esposizione sud-ovest con balcone di 9,14 mq, esposizione nord-ovest con un balcone di 6,63 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 47,19 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 42**, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

Box auto al piano interrato del corpo A, avente un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 17,26 mq e una lunghezza pari a 4,80 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 7 confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario con: - a sud-ovest e a nord-ovest area esterna condominiale; - a nord-est appartamento identificato dal sub 8; - a sud-est vano scale-ascensore del corpo A.

Il box auto sub 42 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario con: - a sud-est, box auto sub 41; - a sud-ovest; terrapieno - a nord-ovest, rampa di accesso al piano interrato; - a nord-est, corsia di manovra.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Il bene è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 63.400,00 (sessantatremilaquattrocento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 48.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 7

Piena proprietà di

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n.7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 8**, categoria A/2 classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala A piano 2° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli n. 7, avente struttura portante in c.a. e con accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini.

Appartamento con esposizione nord-ovest con un balcone di 9,27 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 59,42 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

Confini:

L'appartamento sub 8 confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest; vano scale e pianerottolo del corpo A e appartamento identificato dal sub 7 – a nord-ovest, area esterna di accesso al piano interrato; - a nord-est, appartamenti identificati dal sub 17 e dal sub 16 e vanella condominiale; - a sud-est, vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 6.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono liberi da persone o cose

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7. 2016

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 38.500,00 (trentottomilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 29.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 8

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 9**, categoria A/2 classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 63 mq totale; escluse aree scoperte 58 mq, rendita 340,86 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala A piano 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli n. 7, avente struttura portante in c.a. e con accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini.

L'appartamento ha esposizione sud-ovest con un balcone di 9,14 mq, ha esposizione nord-ovest con un balcone di 6,62 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 47,18 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 55**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

Il box auto sito al piano interrato, tra i corpi B e C, ha un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 15,76 mq e una lunghezza pari a circa 4,95 m.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

Confini:

L'appartamento sub 9 confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest, area esterna condominiale chiusa da un cancello; - a nord-ovest, area esterna di accesso al piano interrato; - a nord-est appartamento identificato dal sub 10; - a sud-est, appartamento sub 10, vano scale e pianerottolo del corpo A.

Il box auto sub 55 confina: - a sud-est, con box auto sub 54; - a sud-ovest, con corsia di manovra e box auto sub 59; - a nord-ovest, con box auto sub 56; - a nord-est, con corsia di manovra da cui ha accesso.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono liberi da persone o cose

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 65.300,00 (sessantacinquemilatrecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 49.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 9

Piena proprietà di:

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 11**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq totale, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 454,48 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento è prospiciente a sud-est sull'area esterna di accesso al piano interrato con un balcone (S₁=6,13 mq). È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, e un ripostiglio, con una superficie utile pari a 66,55 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli n. 5/7— in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 39**, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 36,93 €

Il box auto ha altezza di 2,65 m, superficie netta pari a circa 12,22 mq e una lunghezza pari a 4,67 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio piccolo.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto

Confini:

L'appartamento sub 11 confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest, vanella condominiale e appartamento sub 4; - a nord-ovest, appartamento sub 12; - a nord-est, vano scale e pianerottolo del corpo B; - a sud-est, area esterna.

Il box auto identificato dal sub 39 confina, procedendo in senso orario con: - a sud-est; box auto sub 38 - a sud-ovest; terrapieno - a nord-ovest, box auto sub 40 - a nord-est, corsia di manovra.,

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono occupati da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con prossima scadenza 31.7.2027, per la quale è stata formalizzata disdetta dalla Custodia.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento e nel box **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 51.200,00 (cinquantunomiladuecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 39.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 10

Piena proprietà di:

• **Appartamento** sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 12**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento ha esposizione nord-ovest con un terrazzo di 37,98 mq ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 65,10 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma anche se l'impianto idrico deve essere oggetto di importanti opere di manutenzione straordinaria i cui costi sono stati valutati come deprezzamento dell'immobile.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 59**, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

Box auto avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 21,96 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest, appartamento identificato dal sub 4 e area esterna; - a nord-ovest, appartamento identificato dal sub 28 e appartamento identificato dal sub 73; - a nord-est, pianerottolo Corpo B; - a sud-est, appartamento sub 11.

Il box auto identificato dal sub 59 confina, procedendo in senso orario con: - a sud-est, corsia di manovra; - a sud-ovest, corsia di manovra da cui ha accesso; - a nord-ovest, box auto sub 60; - a nord-est, box auto sub 56 e box auto sub 55,

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'appartamento sub 12 è libero da persone o cose.

Il box auto sub 59 è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 51.800,0 (cinquantunomilaottocento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 39.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 11

Piena proprietà di:

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 7, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 73**, categoria A2, classe 7, consistenza 7 vani, superficie catastale 135 mq totale, escluse aree scoperte 124 mq, rendita 795,34€

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto **a meno della posizione della terrazza sud-ovest e dell'area esterna, nonché dei gradini di collegamento con l'area esterna, non accatastati.**

L'immobile identificato dalla p.lla 1055 sub 73 deriva dalla fusione catastale degli immobili identificati dai sub 13 (corpo B) e sub 37 (corpo C), oggetto di pignoramento.

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'immobile, avente destinazione residenziale, deriva dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima avente accesso dal corpo B e l'altra posta nel corpo C e dove l'accesso è possibile solo da area esterna delimitata da una recinzione prospiciente Traversa Calli. civ. 9.

L'appartamento ha esposizione sud-ovest con un ampio terrazzo di 32,03 mq, separato dai terrazzi di pertinenza di altri immobili attraverso delle fioriere, e nord-est con un balcone di 25,44 mq prospiciente l'area esterna di 29,23 mq, dalla quale ha accesso. È costituito da una zona giorno con un ampio ingresso con angolo cottura, un soggiorno-pranzo e un servizio igienico, e da una zona notte con un lungo disimpegno, tre camere e un servizio igienico con una superficie utile pari a 101,61 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 43**, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

Il box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 11,12 mq; una lunghezza pari a 4,90 m e una larghezza pari a 2,27 m, dimensioni al di sotto della norma e quindi adatto a motocicli o a macchine di taglio molto piccolo.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario con: - appartamento identificato dal sub 28 e appartamento identificato dal sub 36, a sud-ovest; - area esterna denominata "Traversa Calli", a nord-ovest; - area esterna di pertinenza e appartamento identificato dal sub 14, a nord-est; - vano scale-ascensore del corpo B e appartamento identificato dal sub 12, a sud-est.

Il box auto identificato dal sub 43 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con terrapieno; - a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; - a nord-ovest con box auto sub 44; - a nord-est con terrapieno.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'appartamento sub 73 è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con prossima scadenza 30.9.2029, per la quale è stata formalizzata disdetta dalla Custodia.

Il box auto sub 43 è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione di infissi esterni; accorpamento delle unità immobiliari individuate dagli ex sub 13 e sub 37; diversa distribuzione interna, accorpamento e trasformazione di porzione dell'area esterna condominiale in posto auto scoperto di uso esclusivo, previo frazionamento; realizzazione di muro con soprastante ringhiera in ferro; installazione di scaletta esterna per l'accesso al balcone dall'area esterna.: Per la regolarizzazione dell'immobile è necessaria una SCIA di ripristino dello stato dei luoghi, con il pagamento di di spese tecniche per un totale di **€ 6.800,00**.

Nel box auto sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale, nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche ed edilizie" allegata sub 19 alla perizia di stima.

Di questi costi e di tutti gli oneri ulteriori, analiticamente quantificati nella CTU, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo

Prezzo base d'asta: € 67.400,00 (sessantasettemilaquattrocento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 51.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 12

Piena proprietà di appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, in NCEU come di seguito

- **Fg.77 Part.1055, sub 14**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq totale, rendita 340,86 €

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto **a meno di una minima difformità del tramezzo tra disimpegno e camera 1, nonché dell'area esterna e dei gradini di collegamento con la stessa non accatastati.**

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'immobile è sito al piano primo del corpo di fabbrica B, e ha un duplice accesso: il primo dal vano scale e il secondo da area esterna (S=28,77mq) delimitata da una recinzione e avente accesso dalla Traversa Calli civ. 7. Entrambi gli accessi, il primo direttamente, il secondo attraverso un balcone posto sul lato nord ovest (S=18,28 mq) immettono nel vano soggiorno pranzo, collegato a uno spazio di disimpegno e quest'ultimo a n. 2 camere e servizio igienico per una superficie utile pari a 51,92 mq.

Le finiture sono di discreta qualità, gli impianti a norma.

Confini:

L'appartamento sub 14 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con vano scale-ascensore del corpo B e appartamento identificato dal sub 73; a nord-ovest con area esterna che consente l'accesso dalla Traversa Calli civ. 7; a nord-est con Traversa Calli; a sud-est, con appartamento identificato dal sub 15

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'immobile è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;

-S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135

- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione di infissi esterni; accorpamento e trasformazione di porzione dell'area esterna condominiale in posto auto scoperto di uso esclusivo, previo frazionamento; realizzazione di muro con soprastante ringhiera in ferro; installazione di scaletta esterna per l'accesso al balcone dall'area esterna.: Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una SCIA di ripristino dello stato dei luoghi, per le difformità riguardanti l'area esterna e per la sanatoria delle restanti difformità è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **€ 5.300,00**.

Di questi costi e di tutti gli oneri ulteriori, analiticamente quantificati nella CTU, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Prezzo base d'asta: € 47.000,00 (cinquantaquattromila/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**.

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso.

Offerta minima: € 36.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 13

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli con ingresso dalla traversa Salita Calli n. 5, in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 15**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 74 mq totale, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento ha esposizione nord-est con balcone/terrazzo di 12,56 mq e un balconcino di 2,94 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 58,07 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto, a meno di piccole difformità nella distribuzione interna (traslazione tramezzo e porta).

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 54**, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 42,61 €

Il box auto sito al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 16,40 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto, per una maggiore lunghezza.

Confini:

L'appartamento sub 15 confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest, pianerottolo del corpo B; - a nord-ovest, con appartamento sub 14; - a nord-est, con Traversa Calli; - a sud-est, con corpo scale-ascensore.

Il box auto identificato dal sub 54 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con corsia di manovra; - a sud-ovest con corsia di manovra; - a nord-ovest con box auto sub 55; - a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'appartamento è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con prossima scadenza 1.7.2030, per la quale è stata formalizzata disdetta dalla Custodia.

Il box auto è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 50.700,00 (cinquantamila settecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 39.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 14

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 16**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 2° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione a sud-est con balcone di 6,13 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 57,14 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

• **Box auto** posto al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto in NCEU come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 56**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

Il box auto sito al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 15,59 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 8; - a nord-ovest appartamento identificato dal sub 1; - a nord-est pianerottolo vano scale del corpo B; area esterna.

Il box auto sub 56 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con box auto sub 55; - a sud-ovest; con box auto sub 59 - a nord-ovest con box auto sub 57; - a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'appartamento è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento, in seguito alla risoluzione del contratto di locazione opponibile alla procedura, dichiarato risolto dal Tribunale di Salerno in esito a giudizio per convalida di sfratto per morosità.

Il box auto è libero da persone o cose.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 49.600,00 (quarantanovenmilasecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 38.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 15

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli con ingresso da Traversa Salita Calli n .5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 17**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 64 mq, rendita 340,86 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 2° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento ha esposizione sud-ovest con terrazzo di forma triangolare e superficie pari a 9,00 mq. È costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico e un ripostiglio, con una superficie utile pari a 53,99 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 38**, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

Il box auto al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 11,15 mq; una lunghezza pari a 4,65 m e una larghezza pari a 2,42 m, dimensioni al di sotto della norma e quindi adatto a macchine di taglio molto piccolo.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto per dimensioni.

Confini:

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con: - appartamento identificato dal sub 8, area esterna, appartamento identificato dal sub 18, pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 16.

Il box auto sub 38 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con terrapieno; - a sud-ovest con terrapieno; - a nord-ovest con box auto sub 39; - a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono liberi da persone o cose

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento e nel box auto **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 49.200,00 (quarantanovemiladuecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 37.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 16

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 18**, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 139 mq totale, escluse aree scoperte 133 mq, rendita 568,10 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 2° e 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento al piano 2°, che ha esposizione sud-ovest con un balcone (S=6,67 mq), e nord-est con un secondo balcone (S=3,39 mq), è composto da un ingresso-soggiorno, un disimpegno, una camera e un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 54,63 mq.

Il sottotetto al piano 3° ha un'altezza variabile tra 1,94 m e 2,68 m, ha destinazione deposito/stenditoio ma è abusivamente destinato ad un uso abitativo, con divisioni interne che formano n. 3 camere e un servizio igienico; è

prospiciente a sud-ovest con un balcone (S=6,63 mq), e nord-est con un secondo balcone (S=3,39 mq), e ha una superficie pari a 51,20 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 64**, categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 48,29 €

Il box auto al piano interrato dello stesso corpo A ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 16,59 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 18 confina, procedendo in senso orario: - con area esterna a sud-ovest; - con appartamento identificato dal sub 34 a nord-ovest ad entrambi i piani; - a nord-est con area esterna, appartamento identificato dal sub 19 e pianerottolo quanto al piano 2° e con area esterna e appartamento identificato dal sub 23 quanto al piano 3° sottotetto; - a sud-est con appartamento identificato dal sub 17 al piano 2° e con appartamento identificato dal sub 22 al piano 3° sottotetto.

Il box auto sub 64 confina, procedendo in senso orario: - con vano scale del corpo C a sud-est; - con vuoto tecnico a sud-ovest; - con box auto sub 65 a nord-ovest; - con corsia di manovra da cui ha accesso a nord-est.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Il bene è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario ed è in corso di esecuzione l'ordine di liberazione reso dal G.E. in data 5.10.2025.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 92.100,00 (novantaduemilacento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 70.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 17

Piena proprietà di

- **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 19**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 62 mq, rendita 340,86 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 2° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione nord-est con un balcone di 6,51 mq, e nord-ovest con un balcone di 7,87 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 50,85 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento sub 19 confina, procedendo in senso orario: - a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 18; - a nord-ovest con area esterna; - a nord-est con Traversa Calli; - a sud-est con appartamento identificato dal sub 20 e pianerottolo del corpo B.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con prossima scadenza 31.12.2027, per la quale è stata formalizzata disdetta dalla Custodia.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento e nel box auto **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 52.000,00 (cinquantaduemila/00 euro), **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 39.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 18

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 20**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 2° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento ha esposizione nord-est con balcone di 6,27 mq e un balconcino di 2,94 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 54,29 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:
- **Fg.77 Part.1055, sub 58**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €
Il box auto sito al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 15,17 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento sub 20 confina, procedendo in senso orario: - a sud-ovest con pianerottolo del corpo B; - a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 19; - a nord-est con Traversa Calli; - a sud-est, con traversa Calli e vano scale-ascensore del corpo B.

Il box auto sub 58 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con box auto sub 57; - a sud-ovest con box auto sub 61; - a nord-ovest con terrapieno; - a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'appartamento è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, per il quale è in corso giudizio per convalida di sfratto per morosità.

Il box auto è libero da persone o cose.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9. 4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.**

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 40.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 19

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 21**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento ha esposizione sud-est con balcone di 6,15 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 57,15 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma anche se l'impianto idrico deve essere oggetto di opere di manutenzione straordinaria i cui costi sono stati valutati come deprezzamento dell'immobile.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno della traslazione della porta di ingresso.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 47**, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

Il box auto sito al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 18,08 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento sub 21 confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 10; - a nord-ovest appartamento identificato dal sub 22; - a nord-est pianerottolo del corpo B; - a sud-est area esterna e appartamento identificato al sub 6.

Il box auto identificato dal sub 47 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con box auto sub 46; - a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; - a nord-ovest con box auto sub 48; - a nord-est con corsia di manovra.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono occupati da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con prossima scadenza 31.12.2027, per la quale è stata formalizzata disdetta.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 50.300,00 (cinquantamilatrecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU.**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 38.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 20

Piena proprietà di

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 22**, categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55 mq totale, escluse aree scoperte 47 mq, rendita 284,05 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento ha esposizione sud-ovest con terrazzo di 25,38 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 36,88 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto

Confini:

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest appartamento identificato dal sub 10 e area esterna; - a nord-ovest appartamento identificato dal sub 18; - a nord-est pianerottolo del corpo B; - a sud-est appartamento identificato dal sub 21.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con scadenza 31.12.2027, per la quale è stata formalizzata disdetta.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00 (trentamila/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 23.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 21

Piena proprietà di

- **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n.5, al Catasto Fabbricati come di seguito:

- **Fg.77 Part.1055, sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piano 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'appartamento ha esposizione nord-est con un balcone di 6,26 mq e un balconcino chiuso su tre lati di 2,94 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico, con una superficie utile pari a 54,36 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 60**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €

Il box auto al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 14,89 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento sub 24 confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-ovest pianerottolo del corpo B; - a nord-ovest appartamento sub 23; - a nord-est Traversa Calli; - a sud-est corpo scale-ascensore.

Il box auto sub 60 confina, procedendo in senso orario, con: - a sud-est box sub 59; - a sud-ovest corsia comune da cui ha l'accesso; - a nord-ovest box sub 61; - a nord-est box sub 57.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'immobile è libero da persone o cose.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 54.500,00 (cinquantaquattromilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 41.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 22

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 25**, categoria A2, classe 7, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 228 mq totale; escluse aree scoperte 216 mq - rendita 1.193,02 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piani 4° e 5° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'abitazione al piano 4° ha un terrazzo di 16,32 mq a sud-ovest e due balconi a sud-est (uno di 12,56 mq e l'altro di 7,81 mq). E' costituito da un grande e unico ambiente collegato a due servizi igienici e a un ripostiglio, per una superficie utile totale pari a 81,90 mq. L'immobile è incompleto, in quanto non è presente una camera da letto e mancano parte della pavimentazione, i rivestimenti, l'infisso esterno dello spazio di disimpegno, i sanitari e la tinteggiatura. Una scala in ferro zincato collega l'immobile al piano 5° sottotetto di pertinenza, di altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,70 m al colmo e un minimo di 2,24 m alla quota d'imposta.

Il piano 5° sottotetto ha due balconi a sud-est (uno di 18,26 mq e l'altro di 7,81 mq). Esso è interamente allo stato grezzo, in quanto sono presenti solo tutti gli infissi esterni a meno di quello dello spazio di disimpegno, ed è un grande e unico ambiente con un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 90,67 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta al piano quarto e al piano quinto sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 51**, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 €

Il box auto sito al piano interrato dello stesso Corpo A ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 28,57 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 25 confina, procedendo in senso orario: - a sud-ovest con area esterna condominiale; - a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 26 e pianerottolo del corpo B (al quarto piano) e con appartamenti identificati al sub 26 e sub 27 (al quinto piano sottotetto); - a nord-est, con pianerottolo del corpo B (al quarto piano) e con appartamento identificato dal sub 27 (al quinto piano); - a sud-est, con area esterna.

Il box auto identificato dal sub 51 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con box auto sub 50; - a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; - a nord-ovest con box auto sub 52; - a nord-est con cavedio di areazione.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono liberi da persone o cose

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'appartamento **sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 105.500,00 (centocinquemilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 80.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 23

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 26**, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 206 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala B piani 4° e 5° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'abitazione al piano 4°, a sud-ovest ha un terrazzo, che diventa una vera e propria balconata a nord-ovest di superficie 46,10 mq, ed è costituito da un grande ambiente soggiorno-pranzo (S=53,42 mq), collegato a un servizio igienico, una cucina e una lavanderia, per una superficie utile totale pari a 82,88 mq.

Una scala in ferro zincato collega l'immobile al piano 5° sottotetto di pertinenza, di altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,74 m al colmo e un minimo di 2,24 m alla quota d'imposta.

Il piano 5° sottotetto ha un balcone di 21,82 mq a nord-ovest, ed è un grande e unico ambiente con un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 80,47 mq. L'immobile sottotetto è allo stato grezzo in quanto mancano l'intonaco, i pavimenti, i rivestimenti, parte dell'impianto elettrico, gli igienici, le porte e la tinteggiatura.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta al piano quarto e al piano quinto sottotetto un immobile non congruente allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 50**, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 €
Il box auto al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 39,07 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 26 confina, procedendo in senso orario: - a sud-ovest con area esterna condominiale; - a nord-ovest con area esterna; - a nord-est con appartamento identificato dal sub 27; - a sud-est con pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 25 (al 4° piano), e solo appartamento identificato dal sub 25 (al 5° piano).

Il box auto identificato dal sub 50 confina, procedendo in senso orario: - a sud-est con box auto sub 49; - a sud-ovest con corsia di manovra; - a nord-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso e box auto sub 51; - a nord-est con cavedio di areazione.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529,

Stato di occupazione:

Gli immobili sono liberi da persone o cose.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;**

- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;**

- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**

- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**

- **Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016**

- **SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019**

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione e nel box auto sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 115.700,00 (centoquindicimilasettecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di

delega.

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

Offerta minima: € 87.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 24

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con accesso da Traversa salita Calli n. 5, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 27**, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 215 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

Abitazione di tipo civile ai piani 4° e 5° della Scala B, facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli".

L'abitazione al piano 4° della scala B, ha un ampio terrazzo di 106,49 mq sui lati nord-ovest e nord-est, ed è costituito da un grande ambiente unico soggiorno-pranzo con un servizio igienico e presenta un impianto idrico proprio di un angolo cottura sulla parete di fondo nord-est, per una superficie utile totale pari a 72,99 mq. L'immobile è incompleto, in quanto manca di: pavimentazione, rivestimento nell'angolo cottura e nel servizio igienico, apparecchiature igieniche e rubinetteria, caldaia, porte interne e opere di pittura.

Una scala in ferro zincato collega l'immobile al piano sottotetto di pertinenza, di altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,75 m al colmo e un minimo di 2,23 m alla quota d'imposta.

Il piano 5° sottotetto ha un balcone a L di 25,82 mq e un terrazzino curvilineo di 21,79 mq ed è costituito da un grande e unico ambiente con un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 85,34 mq. L'immobile è allo stato grezzo.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 49**, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 €

Il box auto al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m, una forma irregolare e una superficie netta pari a circa 37,33 mq. La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 27 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con ballatoio Corpo B, appartamento identificato dal sub 26 e con area esterna condominiale; a nord-ovest con area esterna; a nord-est con traversa Calli sia al 4° che al 5° piano; a sud-est, con pianerottolo del corpo B al 4° piano e con area esterna e appartamento identificato dal sub 25 al 5° piano.

Il box auto identificato dal sub 49 confina: a sud-est con vano scale corpo B; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest con box auto sub 50; a nord-est con cavedio di areazione.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono liberi da persone o cose

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016

- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione e nel box auto sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 117.000,00 (centodiciassettemila/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 88.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 25

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 28**, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq totale, escluse aree scoperte 81 mq, rendita 454,48 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala C piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 1° piano ha esposizione sud-ovest con un terrazzo di 18,28 mq e ha un altro terrazzino nella corte interna a nord-est di 30,11mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, con una superficie utile pari a 66,63 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma. La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 62**, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 42,61 €

Il box auto al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta pari a circa 14,51 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento sub 28 confina come segue: - a sud-est con terrazze degli appartamenti sub 12 e sub 4 e area esterna condominiale; - a sud-ovest con area esterna condominiale; - a nord-ovest con androne condominiale-vano scale, con appartamento sub 29 e con terrazza dell'appartamento sub 35; - a nord-est con terrazze degli appartamenti sub 35 e sub 73.

Il box auto identificato dal sub 62 confina come segue: - a sud-est con corte comune; - a sud-ovest con vuoto tecnico; - a nord-ovest con box auto sub 63; - a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529,

Stato di occupazione:

Gli immobili sono liberi da persone o cose.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;

- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 73.600,00 (settantatremilaseicento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 56.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 26

Piena proprietà di

- **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, iscritto al Catasto Fabbricati al:
- **Fg.77 Part.1055, sub 29**, categoria A2, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 100 mq totale, escluse aree scoperte 89 mq, rendita 511,29 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala C piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica C, e ha due accessi: il primo dall'androne condominiale e il secondo da Traversa Calli attraverso un cancello in ferro che immette in un terrazzino pertinenziale di 48,91 mq. E' costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere e due servizi igienici. per una superficie utile complessiva pari a 75,52 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto per la distribuzione interna e per la diversa forma e superficie dell'area esterna.

- **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 52**, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 €

Il box auto al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 29,39 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento sub 29 confina: a sud-ovest con corte comune e proprietà di terzi; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est con appartamento sub 35; a sud-est con appartamento sub 28, androne condominiale e corpo ascensore.

Il box auto sub 52 confina: a sud-est con box auto sub 51; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest con box auto sub 53; a nord-est con cavedio di areazione

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono occupati da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 81.500,00 (ottantunomilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 62.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 27**Piena proprietà di**

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 13, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 35**, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 57 mq totale, escluse aree scoperte 53 mq, rendita 284,05 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala C piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso non dal corpo scale ma dal civico 13 di Traversa Calli, attraverso un cancello in ferro che immette in uno spazio esterno di 6,91 mq. A sud-est ha un terrazzino di 5,27 mq sulla corte interna ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto, per una superficie utile complessiva pari a 43,96 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento oggetto di esecuzione confina: a sud-ovest con appartamento sub 29, a nord-ovest con Traversa Calli, a nord-est con appartamento sub 36, a sud-est con appartamento sub 28.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con prossima scadenza 31.3.2029, per la quale è stata formalizzata disdetta.

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;

- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 29.000,00 (ventinove/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 22.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 28

Piena proprietà di

Appartamento nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, con ingresso da Traversa Salita Calli n. 11, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 36**, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq totale, escluse aree scoperte 43 mq, rendita 284,05 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala C piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso non dal corpo scale ma dal civico 11 di Traversa Calli, attraverso un cancello in ferro che immette in uno spazio esterno di 5,34 mq. A sud-est ha un terrazzino chiuso su tre lati di 2,76 mq sulla corte interna ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto, per una superficie utile complessiva pari a 35,41 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento sub 36 confina, sul lato sud-ovest con appartamento sub 35, a nord-ovest con Traversa Calli, a nord-est e a sud-est con appartamento individuato dal sub 73.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

L'immobile è libero da persone o cose

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

Prezzo base d'asta: € 23.000,00 (ventitremila/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 18.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 29

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n.7, è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 31**, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 119 mq totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita 568,10€

Abitazione di tipo civile sita alla Scala C piano 2° e 3° sottotetto facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento al piano 2° ha un balcone a sud-ovest di 11,18 mq ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e un servizio igienico, per una superficie utile totale pari a 45,52 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 1,95 m e 2,76 m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad un uso abitativo.

Il piano 3° sottotetto ha un balcone a L di 18,02 mq sui lati sud-ovest e nord-ovest ed è costituito da 2 camere e un servizio igienico per una superficie pari a 42,50 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 53**, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 85,22€

Il box auto sito al piano interrato del corpo B ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 30,11 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile conforme allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 31 confina: a sud-ovest con area esterna condominiale; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est, con appartamento identificato dal sub 74; a sud-est, con pianerottolo del corpo C e vano ascensore al piano 2°, e con appartamento identificato dal sub 76 e vano ascensore al piano 3° sottotetto.

Il box auto identificato dal sub 53 confina: a sud-est con box auto sub 52; a sud-ovest con corsia di manovra; da cui ha accesso; a nord-ovest e a nord-est con cavedio di areazione

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Il bene è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, **nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 85.600,00 (ottantacinquemilaseicento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 65.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 30

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part. 1055, sub 74** (derivante dall'ex sub 32), categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 101 mq totale, escluse aree scoperte 101 mq, rendita 454,48 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala C (erroneamente riportato in Catasto alla Scala B), piano 2° e 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento al piano 2° ha un balcone a nord-ovest di 12,68 mq ed è costituito da un grande soggiorno con angolo cottura e un servizio igienico, per una superficie utile totale pari a 58,48 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 1,84m e 2,75 m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad uso abitativo.

Il sottotetto al piano 3° ha un balcone a nord-ovest di 12,15 mq ed è costituito da 1 disimpegno, un ripostiglio, 2 camere e un servizio igienico per una superficie pari a 61,63 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 18.2.2023, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli ed iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 48**, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

Il box auto sito al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 17,71 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 74 confina: a sud-ovest con appartamento sub 31 al piano 2° e con appartamenti subb 76 e 31 al piano 3°; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est, con appartamento identificato dal sub 75e pianerottolo corpo C al piano 2° e con appartamento sub 75 al piano terzo; a sud-est con pianerottolo del corpo C al piano 2°, e con area esterna al piano 3° sottotetto.

Il box auto identificato dal sub 48 confina: a sud-est con box auto sub 47; a sud-ovest, nord-ovest e nord-est con corsia di manovra.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Il bene è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario, fino al decreto di trasferimento.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;

- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;

- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 65.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: €3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 31

Piena proprietà di

- **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, iscritto al Catasto Fabbricati al:
 - **Fg.77 Part.1055, sub 75** (derivante dall'ex sub 33), categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq totale, escluse aree scoperte 107 mq, rendita 568,10 €
 Abitazione di tipo civile sita alla Scala C piano 2° e 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, avente struttura portante in c.a. e con accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento al piano 2° ha un balcone a nord-ovest di 9,31 mq ed è costituito da un grande soggiorno con angolo cottura e un servizio igienico, per una superficie utile totale pari a 50,45 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 1,83 m e 2,77 m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad un uso abitativo.

Il sottotetto al piano 3° ha un balcone a nord-ovest di 10,66 mq ed è costituito da 1 disimpegno, 2 camere e un servizio igienico per una superficie pari a 50,19 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 18.2.2023, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

- **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:
 - **Fg.77 Part.1055, sub 61**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €
 Il box auto al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 14,92 mq. La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento sub 75 confina a sud-ovest con appartamento sub 74; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est, con appartamento sub 34; a sud-est, con pianerottolo del corpo C al piano 2°, e con area esterna al piano 3° sottotetto. Il box auto identificato dal sub 61 confina: a sud-est con box auto sub 60; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest con terrapieno; a nord-est con box auto sub 58

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono stati riconsegnati alla Custodia in esecuzione del provvedimento reso dal Tribunale di Salerno in esito al giudizio per convalida di sfratto per morosità. Sono in corso di esecuzione le formalità successive alla riconsegna del bene, finalizzate alla liberazione dell'appartamento da mobili e arredi.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7.2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 66.000,00 (sessantaseimila/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 50.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

LOTTO 32

Piena proprietà di

• **Appartamento** nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli n. 7, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 76** (derivante dall'ex sub 30), categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq totale, escluse aree scoperte 110 mq, rendita 624,91 €

Abitazione di tipo civile sita alla Scala C piano 2° e 3° facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli n.7, avente struttura portante in c.a. e con accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento al piano 2° ha un balcone a L di 18 mq sui lati sud-est e sud-ovest è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere e un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 59,40 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 2,75 m e 1,80 m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad un uso abitativo.

Il sottotetto al piano 3° ha un balcone a L a sud-est e sud-ovest di 27,67 mq ed è costituito da un vano/disimpegno, due camere e un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 79,33 mq.

Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

La planimetria catastale, datata 18.2.2023, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

• **Box auto** al piano interrato dello stesso complesso immobiliare in Via Calli, iscritto al Catasto Fabbricati al:

- **Fg.77 Part.1055, sub 57**, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

Il box auto sito al piano interrato ha un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 15,06 mq.

La planimetria catastale, datata 16.9.2014, riporta un immobile non conforme allo stato di fatto.

Confini:

L'appartamento identificato dal sub 76 confina: a sud-ovest con area esterna condominiale; a nord-ovest con pianerottolo del corpo C al piano 2° e con appartamenti identificati dai subb 31 e 74 al piano terzo sottotetto; a nord-est, con area esterna; a sud-est, con area esterna

Il box auto identificato dal sub 57 confina: a sud-est con box auto sub 56; a sud-ovest con box auto sub 60; a nord-ovest con box auto sub 58; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 5.3.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529

Stato di occupazione:

Gli immobili sono occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, con prossima scadenza 31.1.2030, per la quale è stata formalizzata disdetta.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 9.4.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.9.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.7. 2016
- SCA prot. n. 11786 del 18.6.2019

Rispetto ai titoli autorizzativi, **nell'abitazione sono state rilevate difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive**, analiticamente individuate nell'elaborato peritale e nell'apposita "Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche e edilizie", allegata sub 19 alla perizia di stima.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive.

In ragione delle difformità rilevate, nella determinazione del prezzo sono stati applicati un coefficiente di deprezzamento e detrazioni analiticamente quantificate nella CTU.

L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

Prezzo base d'asta: € 90.600,00 (novantamilaseicento/00 euro) oltre imposte, **pari al valore di stima della CTU**

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

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

Offerta minima: € 68.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00 come quantificato nell'ordinanza di vendita dal G.E.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o risoluzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cura della procedura, salva esenzione scritta da parte dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà ex art. 560 c. 6 cpc; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gara

A cura del Professionista Delegato, avv. Laura Cavallo, il giorno **25.6.2026 alle ore 9:30 e seguenti** previo espletamento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it, avrà luogo la vendita telematica asincrona del Lotto Unico sopra descritto tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, presso lo studio del Professionista Delegato (Studio Legale Associato Iannicelli, in Salerno, alla Via G. Vicinanza n. 11) come risulta dagli atti del competente Consiglio dell'Ordine.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

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

Modalità di partecipazione all' asta online

Contenuto dell'offerta ed allegati

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

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

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

L'offerta di acquisto può essere formulata esclusivamente in modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto (da pagarsi con modalità telematica: pst.giustizia.it), secondo le indicazioni contenute nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

Si precisa che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si precisa, altresì, che l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito) – salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 - fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo.

Il bollo virtuale dovrà essere versato 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.

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.

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

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

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

Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto per ciascun lotto**, tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato a “Proc. n. 260/2022 R.G.E. Tribunale di Salerno” – c/c n. 16/01/0001284 – **IBAN: IT 87 I 08342 15201 016010001284** c/o BCC Aquara, da disporsi almeno 48h prima delle operazioni di vendita o, comunque, in tempo utile per consentire l'accredito entro l'apertura delle buste, per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Nella causale dovrà essere indicato **“Cauzione – Vendita 25.6.2026” con specifica aggiunta dell'esatto riferimento al Lotto per cui si partecipa alla vendita.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire al più tardi entro il giorno 24.6.2026, ore 9:30.

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

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

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Contenuto dell'offerta:

L'offerta dovrà contenere i seguenti elementi a pena di inefficacia, come da ordinanza di vendita del G.E.:

- Anno e numero di ruolo della procedura esecutiva;
- Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura;
- Indicazione del numero del lotto a cui l'offerta fa riferimento o altro dato identificativo univoco;
- Descrizione del bene a cui l'offerta si riferisce;
- Data ed ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Indicazione del Referente della procedura;
- Nome e cognome dell'offerente, data di nascita e relativo codice fiscale, nonché indirizzo di residenza e stato civile. In ipotesi di comunione legale, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegarne copia di valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene, in caso di aggiudicazione. In caso di offerta di persone giuridiche, dovranno essere inseriti tutti i predetti dati identificativi con riferimento al legale rappresentante – presente nella visura camerale, che pure dovrà essere allegata, come precisato infra - e dovranno, inoltre, essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, nonché la P.IVA e il C.F. della compagine;
- Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di coniuge in regime di comunione legale dei beni, oltre alla dichiarazione ex art 179 c 1 lett. f) del coniuge acquirente, anche dichiarazione autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale del coniuge non acquirente, di cui al 2° comma della predetta disposizione normativa;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta è presentata da più soggetti, dovrà essere espressamente individuato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, in virtù di autorizzazione degli altri offerenti autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale;
- Il prezzo proposto dall'offerente (oltre IVA ed ulteriori imposte di legge, spese di trasferimento, ed ogni altro onere che accede a carico dell'aggiudicatario), che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo innanzi indicato (prezzo base), a pena d'inefficacia dell'offerta;
- Il termine entro cui il saldo del prezzo proposto, eventuali imposte e fondo spese saranno versati (non oltre 120 giorni dalla data di aggiudica della vendita) e le modalità di pagamento (bonifico bancario) ovvero ulteriori elementi utili alla valutazione dell'offerta;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- Gli estremi (data, ora, CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN da cui il bonifico è pervenuto;
- Il codice IBAN su cui il bonifico a titolo di cauzione è stato disposto;
- L'indirizzo PEC di cui all'art. 12 c. 4, DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art 12 c. 5 DM 32/2015 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla vendita e alla procedura;
- Eventuale recapito telefonico a cui ricevere comunicazioni relative alla vendita ed alla eventuale gara;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, nonché delle relazioni integrative pubblicate unitamente all'elaborato peritale;
- Dichiarazione espresa di accettazione dei beni come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritti nella CTU, nella relazione integrativa e nelle riproduzioni fotografiche ad esse allegate, con accettazione di eventuali differenze inventariali e con espresa rinuncia alle norme concernenti la

garanzia per vizi o mancanza di qualità, ovvero comunque ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite dalla procedura;

- Autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Se trattasi di offerta per persone/società/enti da nominare;
- Il procuratore legale dovrà in ogni caso essere munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui all'art 579, c. 3 cpc, la procura speciale dovrà essere depositata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art 583 c. 1 cpc;
- Ogni altro elemento utile alla delibazione dell'offerta;

Tutti i dati innanzi richiesti, ove non previsti dal modulo ministeriale compilato dall'offerente, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione, da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta con comunicazione formale del Professionista Delegato.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta determinato a norma dell'art 568 cpc e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sopra riportato, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Allegati all'offerta

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inefficacia, come da ordinanza di vendita del G.E.:

- Copia della contabile del bonifico effettuato a titolo di cauzione che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle 48 ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile a consentire l'accredito entro la data e l'ora di valutazione dell'ammissibilità dell'offerta (qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c indicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile);
- Copia di valido documento di identità e codice fiscale della persona fisica offerente, ovvero del legale rappresentante della persona giuridica che propone l'offerta e comunque valida documentazione da cui si evincano i poteri o la legittimazione dell'offerente (nel caso in cui l'offerente sia cittadino straniero residente in territorio nazionale, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero prova della residenza su territorio nazionale da almeno tre anni);
- In caso di offerta di persona giuridica, anche certificazione comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente ovvero visura camerale unitamente allo statuto da cui si evincano i relativi poteri (la visura e/o la certificazione recante l'individuazione del legale rappresentante dovrà essere aggiornata a non più di tre giorni prima della presentazione dell'offerta);
- Se l'offerente è minorenni, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente a copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare che dovrà, in caso di aggiudicazione, essere prodotto in originale al Professionista Delegato;
- Se l'offerente è interdetto, inabilitato, in amministrazione di sostegno, copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare, che dovrà, in caso di aggiudicazione, essere prodotto in originale;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore, nonché in favore del soggetto autorizzato a formulare eventuali offerte in aumento;

- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo;
- In caso di domanda di partecipazione a titolo personale di soggetto coniugato in regime di comunione legale, dichiarazione ex art 179 c. 1 lett. f) c.c. e dichiarazione autenticata da Cancelliere o Pubblico Ufficiale del coniuge non acquirente di cui all'art. 179 c. 2 c.c.;
- La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudica, ma comunque prima del versamento del prezzo;
- Ricevuta del pagamento del bollo in modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo avvio delle procedure per il suo recupero coattivo);
- Ai sensi della l. 231/20107 dichiarazione antiriciclaggio, salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione ed entro il versamento del saldo prezzo, ex artt. 585 e 587 cpc;

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte e l'esame delle offerte di acquisto avverrà il giorno 25.6.2026 alle ore 9.30 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, gestore della vendita telematica, attraverso collegamento dallo studio del Professionista Delegato ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea sita nel circondario del Tribunale.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito la piattaforma www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, al momento dell'abilitazione alla partecipazione con comunicazione alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In relazione alla previsione di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, ove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematica "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" e in accordo con le disposizioni rese dal G.E. nell'ordinanza di delega, il Professionista Delegato autorizzerà la sola partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e di eventuali comproprietari non eseguiti.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di unica offerta ammissibile, anche in caso di mancato collegamento da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, fatta salva la verifica delle condizioni di cui all'art 572, c. 2 e 3 cpc.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, purchè in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il Professionista Delegato potrà far luogo all'aggiudica quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 cpc. In tal caso, il Professionista Delegato delibererà sull'eventuale istanza di assegnazione.

In caso di più offerte valide, dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, si procederà alla **gara sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 c. 2 e 4 cpc.

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 nel presente avviso con riferimento a ciascun lotto a pena di inefficacia.

Il rilancio minimo è stato determinato con riferimento a ciascun lotto nella sezione che precede in applicazione dei criteri dettati al G.E. nell'ordinanza di delega (prevedente rilancio di € 1.000,00 per immobili con valore d'asta fino a € 50.000,00; rilancio di € 3.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 50.000,00 fino a € 200.000,00; rilancio di € 5.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 200.000,00 e fino a € 500.000,00; rilancio di € 10.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 500.000,00).

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, fino 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 Professionista Delegato l'elenco dei rilanci e coloro che li hanno effettuati.

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogato se cadente di sabato e festivi al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi luogo così alla vendita a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS: tali strumenti di comunicazione saranno di ausilio ovvero 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 certificata o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo a doglianze 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,

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

- maggior importo offerto (precisando che sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

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.

In caso di aggiudica per persona da nominare, il Professionista Delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art 590 c.p.c., determinazioni su eventuali istanze di assegnazione.

Il Professionista Delegato provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

- 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 ma in assenza di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta (così qualificata secondo i parametri innanzi precisati) sia stato 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 provvede alla delibazione sull'istanza di assegnazione, la quale – a pena di inefficacia – deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato, deve contenere:

- a) le generalità del soggetto a cui si trasferisce se proposta ai sensi dell'art 590 bis cpc;
- b) i dati del bene e del lotto cui l'assegnazione si riferisce, in ogni caso pari a superiore al prezzo base d'asta;
- c) del tempo e del modo di pagamento;
- d) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza

Non saranno valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568 e 569 c.p.c.

In esito alla delibazione sull'istanza di assegnazione ed al suo accoglimento, il Professionista Delegato provvede successivamente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, assegnando termine non superiore a 120 giorni per il versamento dell'eventuale conguaglio dovuto e delle spese nella misura del 20% del valore del bene.

Trasferimento del bene

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

Il versamento del residuo prezzo di aggiudica, unitamente all'eventuale importo per tributi su detto imponibile (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), dovrà avvenire sul **medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione** nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Le **spese di trasferimento** (trascrizione, registrazione, cancellazioni e volture catastali) dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario **nella misura del 20% del prezzo di aggiudica, forfettariamente individuata (e salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul **medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione e su cui viene bonificato il saldo prezzo.**

Il versamento del fondo spese deve avvenire al momento del saldo prezzo e, quindi, parimenti nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

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

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

È prevista la facoltà per i partecipanti all'asta di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche di cui al protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Presso il sito dell'ABI è possibile conseguire l'elenco delle Banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle Banche, delle quali è disponibile il recapito telefonico sul sito dell'ABI.

Mancato versamento del prezzo e degli accessori

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

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

Anche la mancata presentazione della dichiarazione antiriciclaggio, ai sensi degli artt. 585 e 587 cpc determinerà la decadenza, con il medesimo effetto rispetto alla cauzione.

Immissione nel possesso del bene

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

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

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

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

Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

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

Pubblicazione e pubblicità

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

Copia del presente avviso, unitamente alla perizia di stima, alla nota integrativa alla CTU ed alle foto dei beni in vendita, è altresì visionabile sui siti internet www.fallcoaste.it per l'intera durata della presente procedura, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line su siti internet individuati, ai sensi dell'art. 173 ter Disp. Att. C.p.c. e dell'ordinanza di delega nei siti Idealista.it; Casa.it; Bakeka.it, nonché per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale, giusta espressa autorizzazione del G.E.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E. sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in Salerno, alla Via Giacinto Vicinanza n. 11, ivi compresa la consultazione del fascicolo e della CTU, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089-237900 - 3204954332 – ore 16:30 / 19:30 dal lunedì al venerdì) o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica laura.cavallo@iannicelliassociati.it.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Laura Cavallo, con studio in Salerno, alla Via Giacinto Vicinanza n. 11, cui rivolgersi per visionare il bene, ai recapiti innanzi riportati.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Custode e Professionista Delegato, potrà accedere alla visita dei beni, chiedendo di visionare il bene di interesse, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure contattando il Custode, avv. Laura Cavallo, con studio in Salerno alla Via Giacinto Vicinanza n. 11 ai recapiti sopra indicati.

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

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

Salerno, li 7.4.2026

Avv. Laura Cavallo