

TRIBUNALE DI SALERNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Terza Sezione Civile

Procedura esecutiva immobiliare n. 35/2024 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

L'Avv. Paolo Glielmi, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, con ordinanza del 23.06.2026 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio nella procedura esecutiva immobiliare **n. 35/2024 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c., preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., rilevato che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

A V V I S A

che il giorno **02 DICEMBRE 2026 alle ore 17,00** si procederà alla **vendita telematica asincrona con eventuale gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci in modalità asincrona**, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it della consistenza immobiliare descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare prescritta dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dal decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO 1

PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 104,00 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIa 511 sub.3** – Ctg. C/1 – 90 mq - piano T - Rendita € 752,99

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 53.000,00**

-
- **OFFERTA MINIMA € 39.750,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 53.000,00)**
 - **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta libero.

Conformità catastale: Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto.

Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dall'esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di prospetto

Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00

LOTTO 2

PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 120,50 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIIa 511 sub.7** – Ctg. A/2 – 5,5 vani - piano T - Rendita € 207,36

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 51.000,00**
- **OFFERTA MINIMA € 38.250,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 51.000,00)**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

Conformità catastale: Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, l'esperto ha constatato la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.

- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;

- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;

- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dall'esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva

Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva.

LOTTO 3

PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 203,00 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIIa 511 sub.11** – Ctg. C/6 – 94 mq - piano S1 - Rendita € 145,64 Fg.9 p.IIIa 511 sub.12 – Ctg. C/6 – 78 mq - piano S1 - Rendita € 20,85

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 65.000,00**

- **OFFERTA MINIMA € 48.750,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 65.000,00)**

- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

Conformità catastale: Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni e fusione delle due distinte unità;
- cambio di destinazione d'uso da C/6 (difforme dal titolo edilizio) a residenziale (incompatibile);
- realizzazione su un soppalco sulla quasi totalità dell'estensione.

A parere dell'esperto la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA relativamente al cambio di destinazione d'uso in categoria C/3 (assentita), resta subordinata al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio abilitativo.

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi secondo quanto riferito dall'esperto che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dall'esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: presenza di un piano soppalcato con cambio di destinazione d'uso

Hp. sanabilità: NO; ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo (demolizione piano soppalcato e ripristino della destinazione d'uso artigianale).

LOTTO 4

PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 106,60 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIIa 511 sub.2** – Ctg. C/1 – 90 mq - piano T - Rendita € 752,99

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 48.000,00**

-
- **OFFERTA MINIMA € 36.000,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 48.000,00)**
 - **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta libero.

Conformità catastale: Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto.

È opinione dell'esperto stimatore che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: modifica di prospetto

Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00.

LOTTO 5

PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 116,50 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIIa 511 sub.4** – Ctg. A/2 – 5 vani - piano T - Rendita € 188,51

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 44.000,00**
- **OFFERTA MINIMA € 33.000,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 44.000,00)**

- RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

Stato di possesso: L'immobile risulta detenuto dal sig. Xxx Xxxx Xxxxxxx, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con il debitore in data 01/10/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 11/10/2016 al n. 3873 serie 3T con durata dal 01/10/2016 al 30/09/2020, per il canone mensile di € 300,00. Il contratto risulta prorogato sino al 30/09/2024. Trattasi di contratto di locazione scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva.

Conformità edilizia: Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria;

È opinione dell'esperto stimatore che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, previa rimozione della veranda abusiva non regolarizzabile.

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dall'esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva

Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva.

LOTTO 6

PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 117,20 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIIa 511 sub.5** – Ctg. A/2 – 5,5 vani - piano T - Rendita € 207,36

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 44.000,00**
- **OFFERTA MINIMA € 33.000,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 44.000,00)**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta detenuto da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il debitore in data 15/06/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 02/12/2004 al n.103801 serie 3. Trattasi di contratto di locazione scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva.

Conformità catastale: Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, si constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dall'esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: presenza veranda abusiva

Hp. sanabilità: NO; rimozione della veranda.

LOTTO 7

PIENA PROPRIETA' di unità abitativa sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 120,50 mq.

Dati Catastali **Fg.9 p.IIIa 511 sub.6** – Ctg. A/2 – 6,0 vani - piano 1 - Rendita € 226,21

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 45.000,00**
- **OFFERTA MINIMA € 33.750,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 45.000,00)**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta detenuto dai terzi. Dalle ricerche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, non si rinviene la presenza di contratti di locazione stipulati in favore degli occupanti, con la conseguenza che l'occupazione dell'immobile è da qualificare come *sine titulo*.

Conformità catastale: Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dall'esperto, emergono le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva

Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva.

LOTTO 8

PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 107,20 mq.

Dati Catastali **Fg.9 p.lla 511 sub.8** – Ctg. A/2 – 4,5 vani - piano 1 - Rendita € 169,66

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 40.500,00**
- **OFFERTA MINIMA € 30.375,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 40.500,00)**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta detenuto dalla sig.ra XXXXXXX XXXXXX in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con il debitore in data 01/01/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 01/01/2023 al n.2 serie 3T, con durata dal 01/01/2023 al 31/12/2026. Trattasi di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

Conformità catastale: Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.

- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;

- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;

- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva

Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva.

LOTTO 9

PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 107,20 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIIa 511 sub.9** – Ctg. A/2 – 5,0 vani - piano 1 - Rendita € 188,51

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 40.000,00**
- **OFFERTA MINIMA € 30.000,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 40.000,00)**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Conformità catastale: Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria;

È opinione dell'esperto stimatore che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, previa rimozione della veranda abusiva non regolarizzabile.

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità:

difformità: presenza veranda abusiva

Hp. sanabilità: NO; rimozione della veranda

LOTTO 10

PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in **Montecorvino Rovella (SA)** alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 213,00 mq.

Dati Catastali: **Fg.9 p.IIIa 511 sub.10** – Ctg. C/6 – 206 mq - piano S1 - Rendita € 319,17

- **PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: € 60.000,00**
- **OFFERTA MINIMA € 45.000,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 60.000,00)**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00**

Stato di possesso: L'immobile risulta detenuto dal sig. XXXXXXXX il quale dichiarava di occupare l'unità dagli anni 2005-2006. Dalle ricerche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, non si rinviene la presenza di contratti di locazione stipulati in favore dell'occupante, con la conseguenza che l'occupazione dell'immobile è da qualificare come *sine titulo*.

Conformità catastale: Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dall'esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni e divisione in due distinte unità;
- destinazione d'uso (C/6) difforme dal titolo edilizio (C3);
- realizzazione su locali soppalcati.

È opinione dell'esperto stimatore che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA relativamente al cambio di destinazione d'uso in categoria C/3 (assentita), resti subordinata al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio abilitativo.

Liceità edilizia: Dall'analisi della documentazione rintracciata dall'esperto presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977.
- C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980;
- C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata;
- D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento.

In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1).

Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e, in ogni caso, riguardano l'unità posta al piano sottotetto, non accatastata e non pignorata, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dall'esperto, emergono le seguenti difformità:

Frazionamento e presenza di locali soppalcati

Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione dei locali soppalcati.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando

il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'ing. Adriano Ardia pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale depositato in atti con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Custode giudiziario dell'immobile è lo stesso professionista delegato **avv. Paolo Glielmi** con studio in Eboli (SA) alla via G. Matteotti n. 63.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: la società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito <http://www.fallcoaste.it>.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale, dovrà in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579 comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito**

dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (*a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it*), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente:

- 1)** i dati identificativi dell’offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l’offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, nell’ipotesi di aggiudicazione);
- 2)** l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3)** l’anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4)** il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l’offerta è formulata;
- 5)** la descrizione del bene;
- 6)** l’indicazione del referente della procedura;
- 7)** la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- 8)** l’indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 9)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;**
- 10)** l’importo versato a titolo di cauzione;
- 11)** la data, l’orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 12)** il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;
- 13)** l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all’art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all’art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal suddetto regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

- 14)** l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificazione camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di valido documento di riconoscimento del minore;

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

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L' offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita e quindi entro e non oltre le ore 23:59 del GIORNO PRECEDENTE LA VENDITA, con le seguenti modalità alternative:

*** sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;**

oppure

*** direttamente 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, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n. 68 del 2005; b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le**

credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015).

Al riguardo, si precisa che:

a) 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;

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

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. **72211.75** intestato a **"Proc. Esec. RGE 35/2024 Trib. Salerno"**, avente il seguente IBAN: **IT 52 M 01030 15200 00000 7221175** acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - filiale di Salerno.

Il bonifico, dovrà contenere la causale: **"Caucione Lotto ... – RGE 35/2024 Trib. Salerno"**.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile.

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione con spese di bonifico a carico dell'offerente non aggiudicatario.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;**
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato;**
- se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 02/12/2026 alle ore 17,00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale);

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.falcooaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (*almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita*) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.
- nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.

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

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

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

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di **24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**, mediante accredito sul conto corrente bancario già utilizzato per il versamento della cauzione bonifico bancario sul conto corrente bancario n. **72211.75** intestato a "**Proc. Esec. RGE 35/2024 Trib. Salerno**", avente il seguente IBAN: **IT 52 M 01030 15200 00000 7221175** acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - filiale di Salerno, specificando come causale la dicitura: "**SALDO PREZZO Lotto ... RGE 35/2024 Trib. Salerno**", ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

L'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare, sempre secondo le modalità sopra indicate, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero.

Il mancato versamento del prezzo nei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Laddove l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario ed il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- a) l'aggiudicatario procederà al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate ovvero in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario;
- b) il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma comunque non superiore al 75% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o in difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 della legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

Del presente avviso sarà fatto, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e pubblicità on-line sul sito internet www.fallcoaste.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima) nonché sui siti Internet Idealista.it, Casa.it e Bakeca.it.

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

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

L'aggiudicatario, in ogni caso si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione occorrenti alla materiale liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 650 comma 6 c.p.c.

Si avvisa gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto di esaminare i beni.

La relativa richiesta di visita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e

nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicano le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, nonché le vigenti disposizioni di legge.

Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio in Eboli (SA) alla via G. Matteotti n. 63, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (0828/213216 - 3384403965).

Lì, 12.08.2026

Il professionista delegato

avv. Paolo Glielmi