

TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 149.2022
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Caterina Alfano con studio in Nocera Inferiore alla via Garibaldi, 26/28, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Salerno, in data 6.3.2026, nella procedura esecutiva immobiliare RGE 149/2022, pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa ad istanza di BNL S.P.A. rappresentata e difesa dall' Avv. Giuseppe Trezza;

visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 9.10.2023 e successive integrazioni in data 19.3.2025 ed in data 17.12.2025, ai sensi della legge 80/2005, e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c. ;

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA con PLURIMI RILANCI così descritti:

LOTTO UNO

fabbricato unifamiliare costituito da due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto), ubicato in Traversa via Archimede N.10/c nel Comune di Battipaglia (SA)

Unità Immobiliare censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 sub 1 Categoria A/4 rendita € 232,41

Unità Immobiliare censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 sub 2 Categoria C/2 rendita € 247,12

Prezzo Base di Vendita : euro 48.000,00

Offerta minima: euro 36.000,00

Rilancio minimo : euro 1.000,00

AVVISA

Che **il giorno 15 dicembre 2026 ore 16,00** presso il domicilio telematico con il prosieguo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza, degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.-

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO:

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it) da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

(a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione];

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

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

(d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

(e) la descrizione del bene;

(f) l'indicazione del referente della procedura;

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

(h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

(i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

(n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

(o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

(p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

(q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

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

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

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

in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

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

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

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

L'offerta non è efficace:

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

Si avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite

pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (c.alfano67@avvocatinocera-pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.-

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

Cauzione

L'importo della cauzione (nella misura del 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e precisamente sul seguente IBAN **IT 73 K 01005 03400 000000000387.-**

A tal riguardo si precisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile".

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.-

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

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

Si dà atto ed si avvisa

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

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

Esame delle offerte

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

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

prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.- Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente n. **387** presso BNL SPA iban **IT 73 K 01005 03400 000000000387** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).-

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

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%).

Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a:

- valutare se il creditore istante possieda i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs.n. 385 del 1993;

- a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di congruare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;

- in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate.-

Saldo spese

Nello termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà altresì una somma, a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, le spese del trasferimento etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione sul conto corrente Intestato alla procedura **TRIBUNALE DI SALERNO 149/2022 R.G.E. SPESE - IBAN IT 26 Q 01005 03400 000000000404.** - Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.-

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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare **dichiarazione "antiriciclaggio"** come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. c.d., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007 in regola con il bollo .-

CONDIZIONI DELLA VENDITA :

- gli immobili vengono posti in vendita in **piena proprietà**, così come identificati, descritti e valutati nella relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale pertinenze, accessorio, azione ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge e quote condominiali relative, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata **non** è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto 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 di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.;

- dalla CTU, redatta dall'Ing. Vito Piemonte in data 9.10.2023, risulta che
..... **il LOTTO UNO (E.I. 149/2022):** □ Diritto di proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto), ubicato in Traversa via Archimede N.10/c nel Comune di Battipaglia (SA). Al piano terra del fabbricato – identificato con il Sub 1 – risulta presente un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico ed una camera per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq ed altezza pari a 3,30 m. Il piano sottotetto (Sub 2) di altezza media pari a circa 1,90 m ($h_{max} = 2,80$ m ed $h_{min} = 0,85$ m), invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di tre camere ed un servizio igienico oltre ad un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq. I due livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 11,50 m. L'accesso al portone principale avviene a partire dalla Traversa via Archimede e percorrendo il vialetto scoperto ad uso esclusivo del fabbricato. La consistenza superficiaria del livello sottotetto (identificata con il Subalterno 2) sembrerebbe dagli accessi agli atti del Comune di Battipaglia essere stata realizzata senza nessun titolo abilitativo ed accatastata nell'anno 2003 in categoria C/2 come unico vano deposito, mentre di fatto risulta adibito come civile abitazione.....L'elaborato planimetrico della Particella 229 non è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio;
- La planimetria catastale del piano terra (Sub 1) presenta delle difformità con stato attuale dei luoghi per quel che attiene le pareti interne di divisione: in particolare è stato demolito un tramezzo per creare un ambiente unico adibito a salone/soggiorno....La planimetria del piano sottotetto (Sub 2) non risulta conforme con l'attuale stato dei luoghi per la presenza di tramezzature interne di compartimentazione, mentre la planimetria catastale riporta un unico ambiente.....Il piano terra del fabbricato unifamiliare di cui al **Lotto 1** oggetto della presente E.I.149/2022 **è stato edificato in due momenti differenti entrambi prima del 01.09.1967**. In particolare **sono stati realizzati prima i due vani antistanti la Traversa via Archimede e, successivamente, con Determina del Sindaco Prot. N.11519 del 19.06.1967 furono autorizzati i lavori di ampliamento e la realizzazione del vano scala di collegamento al lastrico solare**. Ancora per detto piano terra fu rilasciato **Certificato di Abitabilità Prot. N.2823 del 29.04.1971** da parte del Comune di Battipaglia. Agli atti dell'Ente **non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo relativo al piano sottotetto**, quest'ultimo accatastato nel 2003. Nel considerare le condizioni di applicabilità o meno del percorso di regolarizzazione in virtù della legislazione sul condono edilizio (L.47/85 e s.m.i.) pur essendo i titoli edilizi originari e, dunque, i presumibili inizi delle edificazioni antecedenti al 1985, occorre valutare i numeri fattori di incertezza legati sia all'origine delle ragioni del credito, sia alle volumetrie non assentite, sia alle potenzialità edificatorie rapportate con le consistenze particellari. Tutti questi fattori, fermo restando che il parere ultimo sull'effettiva sanabilità mediante oblazione o alternativo ripristino dello stato dei luoghi assentito spetta agli Enti preposti per competenza (U.T.C. di Battipaglia) porta il sottoscritto C.T.U. a ritenere congruamente, a fini puramente estimativi, di **praticare sulle volumetrie non assentite una decurtazione del 50% rispetto al valore pieno**.

Sempre con riferimento al suddetto lotto 1, nei chiarimenti resi dall'Ing. Vincenzo Mauro in data 17.12.2025 risulta che La relazione di stima, inoltre, evidenzia come agli atti del Comune di Battipaglia (SA) per il piano sottotetto (sub 2) non sia stato rinvenuto alcun titolo abilitativo, tenuto conto che l'ultimo titolo rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) ha autorizzato un ampliamento del piano terra che prevedeva la realizzazione di un'ulteriore camera, un ripostiglio e la gabbia di scala per raggiungere quello che nella pratica edilizia viene indicato un "terrazzo"; quanto innanzi in conformità anche con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia in cui viene raffigurato un immobile costituito da un unico livello (piano terra) sovrastato da un terrazzo. Per quanto innanzi, dunque, con riferimento alla documentazione rinvenibile presso il Comune di Battipaglia (SA), il piano sottotetto del fabbricato, realizzato mediante la creazione di una copertura falda inclinata e la formazione di un volume sottotetto abitativo, risulta essere un abuso edilizio in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio. A tutto ciò bisogna anche aggiungere che da ciò che emerge dalla relazione in atti redatta dell'esperto stimatore precedentemente nominato, tale livello di piano (sottotetto) risulta essere accatastato in categoria C/2 (depositi, magazzini, soffitte, cantine, ...), mentre oggi risulta avere una destinazione d'uso residenziale in virtù della presenza di tre camere e un bagno, peraltro realizzate in difformità anche con quanto rappresentato nella planimetria catastale in cui viene raffigurato un unico ampio locale e il vano in cui è ubicata la scala. Premesso quanto innanzi, con riferimento all'abuso edilizio costituito dal volume abitativo realizzato in un'area in cui il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) prevedeva la presenza di un semplice terrazzo di copertura, si passa a valutare la possibilità di sanare o meno tale irregolarità. Escludendo le ipotesi previste dalle sanatorie straordinarie di cui alle leggi sul condono edilizio, prime tra tutte la Legge 47/1985 (primo condono edilizio), in virtù dell'incertezza dell'epoca in cui si è concretizzato l'abuso (1), delle origini delle ragioni del credito che emergono dagli atti di causa e della specifica consistenza volumetrica realizzata in assenza di titoli, si procede a valutare l'istituto della sanatoria cosiddetta "ordinaria" di cui agli art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle

disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" che introduce il cosiddetto criterio della **"doppia conformità"** secondo cui per sanare un abuso edilizio è necessario dimostrare all'amministrazione competente che l'intervento oggetto di sanatoria sia conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda. Al riguardo si osserva che, a prescindere dalla verifica sulla conformità al regolamento edilizio vigente al momento della realizzazione dell'abuso, in considerazione della difficoltà di stabilire una data certa di realizzazione dell'abuso, seppur al riguardo è da evidenziare come lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Battipaglia (SA) risulti essere lo stesso ormai da alcuni decenni (Piano Regolatore Generale approvato nel 1972), quello che appare di evidente rilievo ai fini di quanto stabilito dal D.P.R. 380/2001 è che l'opera realizzata in assenza di titolo non è conforme all'attuale strumento urbanistico. Infatti, il Regolamento Edilizio del Comune di Battipaglia (SA), per come modificato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 09/02/2010 e dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 08/11/2010, in merito all'indice di fabbricabilità fondiaria, all'art. 23 riporta "... saranno detratti dal computo i sottotetti pertinenziali all'unità abitativa principale con altezza massima interna (netta) pari a 2.30 mt". Pertanto, in considerazione dell'altezza massima del piano sottotetto che emerge dell'elaborato di stima agli atti del presente procedimento (2,80 m), il volume realizzato in assenza di titolo non risulta essere sanabile in quanto non rispetta quanto disposto dal regolamento edilizio del Comune di Battipaglia (SA). Si può pertanto concludere che, a prescindere da eventuali potenzialità edificatorie del lotto in esame, non oggetto del presente mandato e di cui nell'elaborato peritale in atti non vi è alcuna indicazione, **il piano sottotetto dell'unità immobiliare pignorata risulta essere un abuso non sanabile**..... Il legislatore ha disposto che gli immobili gravati da "abusì non sanabili" possono essere posti in vendita in sede esecutiva e/o concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; Per quanto innanzi, in relazione all'accertata non sanabilità del piano primo dal lotto 1 (sottotetto abitabile), si ritiene di dover rivalutare il valore commerciale stimato nella relazione peritale in atti tenendo conto che l'aggiudicatario sarà tenuto a demolire il volume sottotetto e ripristinare lo stato dei luoghi assentito dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA). però, l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell'abuso ma, non essendo il soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria..... il costo per la demolizione del volume non assentito realizzato nel sottotetto del fabbricato che, sulla base delle specifiche indicazioni metriche presenti nell'elaborato peritale in atti e dei prezzi forniti dal Prezzario della Regione Campania per l'anno 2025, ammontano a un importo di 17.206,67

- gli immobili sono liberi;
- gli interessati potranno visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato (recapito 081/5175842) .

Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" a cura della società WWW.FALLCOASTE.IT, quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte
2. mediante diffusione dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sul sito internet www.WWW.FALLCOASTE.IT, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.-
3. mediante diffusione tramite il gestore WWW.FALLCOASTE.IT di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. -

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore alla via Garibaldi n. 26 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571

e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Avverte, inoltre,

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

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

Nocera Inferiore, 6.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Caterina Alfano