TRIBUNALE DI SALERNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 571/2013 R.G.E.

ORGANI DELLA PROCEDURA

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA MARIA ROSARIA GIUGLIANO

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA DOTT. GIULIO DONNABELLA

Il Dott. Giulio Donnabella, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento espropriativo n. 571/2023 R.G.E. del Tribunale di Salerno, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno giovedì **14 gennaio 2027** alle **ore 15.30**, procederà al tentativo di vendita pubblica **SENZA INCANTO tramite la piattaforma telematica www.fallcoaste.it con modalità "asincrona con plurimi rilanci"** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32/2015, degli immobili descritti di seguito

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 – quota 1/1 di Unità immobiliare, costituito da immobile grezzo suscettibile di destinazione ad uso Deposito ubicato al piano seminterrato dello stabile - plesso nord.

Il detto locale grezzo di superficie commerciale di circa 47,00 mq, suscettibile di destinazione d'uso a Deposito, fa parte di un più ampio fabbricato in cui sono ubicati anche gli altri immobili staggiti nella presente procedura, ed è ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile - plesso nord, sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi. L'unità ha accesso diretto dallo spiazzo antistante il fabbricato (corte comune subalterno 1) e presenta una configurazione planimetrica rettangolare; confina, su due lati con terrapieno e con proprietà di terzi (particella 572); il terzo lato confina con l'androne e il vano scala comune (subalterno 2). Allo stato attuale, l'immobile si presenta al rustico, privo di finiture interne.

Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, compreso il locale grezzo di cui al lotto 1, è costituito da due corpi di fabbrica, già denominati nella documentazione in atti "*plesso nord*" e "*plesso sud*" ed è sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi, frazione a sud ovest del centro comunale, facilmente raggiungibile dalla strada S.R.88 e da viabilità comunale. La zona ha carattere prevalentemente residenziale.

L'accesso principale all'intero fabbricato e, quindi, al lotto 1, avviene dal civico 1 (ora 5 dalla toponomastica comunale) di Via Ludovico Ariosto, ed accesso secondario dal cortile interno.

Dati catastali: censito al N.C.E.U. del Comune di Baronissi di Baronissi (SA), - Fabbricati foglio 8, particella 574, sub 3, categoria C/2 classe 4 consistenza 34 mq, superficie catastale 47 mq rendita € 45,65.

Stato di possesso: l'immobile pignorato allo stato attuale è libero da persone ma è occupato da materiali di risulta accertati dal CTU fin dall'anno 2014 (macchinari dismessi, legname e residui di varia natura e genere).

Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte.

Prezzo a base d'asta LOTTO 1: il prezzo a base d'asta è stabilito in euro 15.000,00

Offerta minima euro 11.250,00 (1/4 del prezzo a base d'asta arrotondato)

Rilanci plurimi: importo minimo **€ 1.000,00** (mille/00)
IBAN della Procedura 571/2013 su cui versare la **cauzione del 10%: IT 86 P 03268 15202 052963153160**

Regolarità edilizia: La verifica della conformità edilizia e urbanistica va vista con le seguenti precisazioni.
Per l'intero Edificio di cui al F. 8 P.lla 574, in data 12/08/2004, su istanza n. 10314 del 16/04/2004 a firma di un proprietario/delegato, è stato rilasciato dal Responsabile dell'area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.36/B REG. GEN., per eseguire i lavori di riparazione del fabbricato ubicato in Baronissi, alla via Ludovico Ariosto n.1, e nello specifico, per la ristrutturazione ed il parziale risanamento e ripristino conservativo dello stabile in via Ludovico Ariosto 1.
A seguito di successiva istanza (prot. 27227 del 08/11/2004 a firma dei delegati della maggioranza dei comproprietari dello stabile, veniva rilasciata proroga per ultimazione dei lavori (n.4/B del 27/07/2005), che avevano inizio il 23/08/2005. Nelle date del 20/11/2007 e 21/01/2008, venivano esperiti dal tecnico comunale nominato responsabile del procedimento due sopralluoghi presso il cantiere per accertare eventuali opere abusive e/o difformi dal Permesso di Costruire rilasciato, all'esito dei quali con nota 26796 del 23/11/2007 e 1823 del 22/01/2008 descriveva le difformità rilevate, per alcune delle quali veniva prospettata la demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi (Ordinanza 4 REG. ORD. 2008 del 18/02/2008 prot. 3849. L'immobile ricade all'interno del vigente PdR e il progetto comporta un aumento di volume urbanistico non ammissibile con il PdR ma sanabile in parte ai sensi dell'art. 34 ed in parte ai sensi dell'art. 36 del citato D.P.R.. In data 27/05/2010 con nota prot. 14704, rilevato che non sono pervenute osservazioni scritte in merito alla precedente si determinava "*il progetto non è meritevole di accoglimento*".
All'atto dei sopralluoghi esperiti nell'ambito della procedura esecutiva 571/13, si è riscontrato che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente, a meno delle tramezzature riportate a titolo indicativo nei grafici, non ancora realizzate, con i grafici progettuali. Ad oggi, quindi, l'iter è sospeso fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Baronissi).
Per tutto quanto qui non specificato e indicato si rimanda all'elaborato peritale di stima dell'Ing. Carmen Ferraioli di cui è fatto obbligo prendere visione.

Oneri condominiali: Nessuno; non risulta, allo stato attuale, formalmente costituito un condominio né approvate apposite tabelle millesimali, fatte salve eventuali diverse e specifiche intese tra i comproprietari aventi diritto; l'aggiudicatario si farà comunque carico degli oneri condominiali eventualmente non pagati nell'anno in corso e a quello precedente, ex art. 63, c. 2 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

LOTTO 2 – quota 1/1 di Unità immobiliare, costituito da immobile grezzo suscettibile di destinazione ad uso residenziale ubicato al piano terra dello stabile - plesso nord.
Il detto fabbricato abitativo grezzo di superficie commerciale di circa 90,00 mq suscettibile, di destinazione d'uso residenziale, fa parte di un più ampio fabbricato in cui sono ubicati anche gli altri immobili staggiti nella presente procedura, ed è ubicato al piano terra dello stesso stabile - plesso nord, a sinistra rispetto alla rampa di scale, sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi.
Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un doppio affaccio, a nord e a sud, sulla corte condominiale. La proprietà confina a ovest con unità immobiliari di terzi (particella 572) e a est con il subalterno 9, con il quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto tra le due unità. Allo stato attuale, l'immobile si presenta al rustico, privo di finiture interne; il locale è privo di impianti, nonché di infissi interni ed esterni.
Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, compreso il fabbricato abitativo grezzo di cui al

lotto 2, è costituito da due corpi di fabbrica, già denominati nella documentazione in atti "*plesso nord*" e "*plesso sud*" ed è sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi, frazione a sud ovest del centro comunale, facilmente raggiungibile dalla strada S.R.88 e da viabilità comunale. La zona ha carattere prevalentemente residenziale.
L'accesso principale all'intero fabbricato e, quindi, poi al lotto 2, avviene dal civico 1 (ora 5 dalla toponomastica comunale) di Via Ludovico Ariosto, ed accesso secondario dal cortile interno.
Dati catastali: censito al N.C.E.U. del Comune di Baronissi di Baronissi (SA), - Fabbricati foglio 8, particella 574, sub 8, categoria F/3.

Stato di possesso: l'immobile pignorato allo stato attuale è libero da persone ma è occupato da materiali di risulta accertati dal CTU fin dall'anno 2014 (legname e residui di varia natura e genere).
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte.
Prezzo a base d'asta LOTTO 2: il prezzo a base d'asta è stabilito in euro 51.000,00
Offerta minima euro 38.250,00 (1/4 del prezzo a base d'asta arrotondato)
Rilanci plurimi: importo minimo **€ 3.000,00** (tremila/00)
IBAN della Procedura 571/2013 su cui versare la **cauzione del 10%: IT 86 P 03268 15202 052963153160**

Regolarità edilizia: La verifica della conformità edilizia e urbanistica va vista con le seguenti precisazioni.
Per l'intero Edificio di cui al F. 8 P.lla 574, in data 12/08/2004, su istanza n. 10314 del 16/04/2004 a firma di un proprietario/delegato, è stato rilasciato dal Responsabile dell'area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.36/B REG. GEN., per eseguire i lavori di riparazione del fabbricato ubicato in Baronissi, alla via Ludovico Ariosto n.1, e nello specifico, per la ristrutturazione ed il parziale risanamento e ripristino conservativo dello stabile in via Ludovico Ariosto 1.
A seguito di successiva istanza (prot. 27227 del 08/11/2004 a firma dei delegati della maggioranza dei comproprietari dello stabile, veniva rilasciata proroga per ultimazione dei lavori (n.4/B del 27/07/2005), che avevano inizio il 23/08/2005. Nelle date del 20/11/2007 e 21/01/2008, venivano esperiti dal tecnico comunale nominato responsabile del procedimento due sopralluoghi presso il cantiere per accertare eventuali opere abusive e/o difformi dal Permesso di Costruire rilasciato, all'esito dei quali con nota 26796 del 23/11/2007 e 1823 del 22/01/2008 descriveva le difformità rilevate, per alcune delle quali veniva prospettata la demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi (Ordinanza 4 REG. ORD. 2008 del 18/02/2008 prot. 3849. L'immobile ricade all'interno del vigente PdR e il progetto comporta un aumento di volume urbanistico non ammissibile con il PdR ma sanabile in parte ai sensi dell'art. 34 ed in parte ai sensi dell'art. 36 del citato D.P.R.. In data 27/05/2010 con nota prot. 14704, rilevato che non sono pervenute osservazioni scritte in merito alla precedente si determinava "*il progetto non è meritevole di accoglimento*".
All'atto dei sopralluoghi esperiti nell'ambito della procedura esecutiva 571/13, si è riscontrato che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente, a meno delle tramezzature riportate a titolo indicativo nei grafici, non ancora realizzate, con i grafici progettuali. Ad oggi, quindi, l'iter è sospeso, fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Baronissi).
Per tutto quanto qui non specificato e indicato si rimanda all'elaborato peritale di stima dell'Ing. Carmen Ferraioli di cui è fatto obbligo prendere visione.

Oneri condominiali: Nessuno; non risulta, allo stato attuale, formalmente costituito un condominio né approvate

apposite tabelle millesimali, fatte salve eventuali diverse e specifiche intese tra i comproprietari aventi diritto; l'aggiudicatario si farà comunque carico degli oneri condominiali eventualmente non pagati nell'anno in corso e a quello precedente, ex art. 63, c. 2 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

LOTTO 3 – quota 1/1 di Unità immobiliare, costituito da immobile grezzo suscettibile di destinazione ad uso residenziale ubicato al piano al piano terra dello stabile - plesso nord.

Il detto fabbricato abitativo grezzo di superficie commerciale di circa 76,00 mq suscettibile, di destinazione d'uso residenziale, fa parte di un più ampio fabbricato in cui sono ubicati anche gli altri immobili staggiti nella presente procedura, ed è ubicato al piano terra dello stesso stabile - plesso nord, frontalmente rispetto alla rampa di scale, sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi.

Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un triplo affaccio, a nord, a sud e ad est, sulla corte condominiale. Confina a ovest con il subalterno 8, con il quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto tra le due unità. Allo stato attuale, l'immobile si presenta al rustico, l'unità è priva di impianti e di infissi, interni ed esterni; si segnala, inoltre, la presenza di partizioni divisorie vetuste e in precario stato di conservazione, parzialmente crollate.

Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, compreso il fabbricato abitativo grezzo di cui al lotto 3, è costituito da due corpi di fabbrica, già denominati nella documentazione in atti "*plesso nord*" e "*plesso sud*" ed è sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi, frazione a sud ovest del centro comunale, facilmente raggiungibile dalla strada S.R.88 e da viabilità comunale. La zona ha carattere prevalentemente residenziale.

L'accesso principale all'intero fabbricato e, quindi, poi al lotto 3, avviene dal civico 1 (ora 5 dalla toponomastica comunale) di Via Ludovico Ariosto, ed accesso secondario dal cortile interno.

Dati catastali: censito al N.C.E.U. del Comune di Baronissi di Baronissi (SA), - Fabbricati foglio 8, particella 574, sub 9, categoria F/3.

Stato di possesso: l'immobile pignorato allo stato attuale è libero da persone ma è occupato da materiali di risulta accertati dal CTU fin dall'anno 2014 (legname e residui di varia natura e genere).

Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile – corte, e sub 2 - vano scale e androne.

Prezzo a base d'asta LOTTO 3: il prezzo a base d'asta è stabilito in euro 42.000,00

Offerta minima euro 31.500,00 (1/4 del prezzo a base d'asta arrotondato)

Rilanci plurimi: importo minimo **€ 1.000,00** (mille/00)

IBAN della Procedura 571/2013 su cui versare la **cauzione del 10%: IT 86 P 03268 15202 052963153160**

Regolarità edilizia: La verifica della conformità edilizia e urbanistica va vista con le seguenti precisazioni.

Per l'intero Edificio di cui al F. 8 P.lla 574, in data 12/08/2004, su istanza n. 10314 del 16/04/2004 a firma di un proprietario/delegato, è stato rilasciato dal Responsabile dell'area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.36/B REG. GEN., per eseguire i lavori di riparazione del fabbricato ubicato in Baronissi, alla via Ludovico Ariosto n.1, e nello specifico, per la ristrutturazione ed il parziale risanamento e ripristino conservativo dello stabile in via Ludovico Ariosto 1.

A seguito di successiva istanza (prot. 27227 del 08/11/2004 a firma dei delegati della maggioranza dei comproprietari dello stabile, veniva rilasciata proroga per ultimazione dei lavori (n.4/B del 27/07/2005), che avevano inizio il 23/08/2005. Nelle date del 20/11/2007 e 21/01/2008, venivano esperiti dal tecnico comunale nominato responsabile

del procedimento due sopralluoghi presso il cantiere per accertare eventuali opere abusive e/o difformi dal Permesso di Costruire rilasciato, all'esito dei quali con nota 26796 del 23/11/2007 e 1823 del 22/01/2008 descriveva le difformità rilevate, per alcune delle quali veniva prospettata la demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi (Ordinanza 4 REG. ORD. 2008 del 18/02/2008 prot. 3849. L'immobile ricade all'interno del vigente PdR e il progetto comporta un aumento di volume urbanistico non ammissibile con il PdR ma sanabile in parte ai sensi dell'art. 34 ed in parte ai sensi dell'art. 36 del citato D.P.R.. In data 27/05/2010 con nota prot. 14704, rilevato che non sono pervenute osservazioni scritte in merito alla precedente si determinava "*il progetto non è meritevole di accoglimento*". All'atto dei sopralluoghi esperiti nell'ambito della procedura esecutiva 571/13, si è riscontrato che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente, a meno delle tramezzature riportate a titolo indicativo nei grafici, non ancora realizzate, con i grafici progettuali. Ad oggi, quindi, l'iter è sospeso, fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Baronissi).
Per tutto quanto qui non specificato e indicato si rimanda all'elaborato peritale di stima dell'Ing. Carmen Ferraioli di cui è fatto obbligo prendere visione.

Oneri condominiali: Nessuno; non risulta, allo stato attuale, formalmente costituito un condominio né approvate apposite tabelle millesimali, fatte salve eventuali diverse e specifiche intese tra i comproprietari aventi diritto; l'aggiudicatario si farà comunque carico degli oneri condominiali eventualmente non pagati nell'anno in corso e a quello precedente, ex art. 63, c. 2 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

LOTTO 4 – quota 1/1 di n. 2 (due Unità immobiliare), costituito da: 1) immobile grezzo suscettibile di destinazione ad uso Deposito ubicato al piano terra dello stabile - plesso sud; 2) immobile grezzo suscettibile di destinazione ad uso Deposito ubicato al piano terra dello stabile - plesso sud;
Il primo dei due è un locale grezzo di superficie commerciale di circa 126,00 mq, suscettibile di destinazione d'uso a Deposito, anzi è già attualmente destinato a deposito, individuato come sub 10, fa parte di un più ampio fabbricato in cui sono ubicati anche gli altri immobili staggiti nella presente procedura, ed è ubicato al piano terra dello stesso stabile - plesso sud, sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi. L'unità ha accesso diretto dal cortile subalterno 1 (spiazzo antistante il fabbricato corte comune subalterno 1) e presenta una configurazione planimetrica rettangolare ed, altresì, presenta affacci liberi su tutti i lati. Allo stato attuale, l'immobile si presenta al rustico, privo di finiture interne.
Il secondo dei due è un locale grezzo di superficie commerciale di circa 21,00 mq, suscettibile di destinazione d'uso a Deposito, individuato come sub 11, fa parte del più ampio fabbricato in cui sono ubicati anche gli altri immobili staggiti nella presente procedura, ed è ubicato al piano terra dello stesso stabile - plesso sud, sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi. L'unità ha accesso diretto dal cortile subalterno 1 (spiazzo antistante il fabbricato corte comune subalterno 1), confina a sud con il muro di contenimento e su un ulteriore lato con il deposito distinto al subalterno 10; l'immobile è provvisto di un unico infisso, oltre la porta di accesso dal cortile.
Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, compresi i due locali grezzi di cui al lotto 4, è costituito da due corpi di fabbrica, già denominati nella documentazione in atti "*plesso nord*" e "*plesso sud*" ed è sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi, frazione a sud ovest del centro comunale, facilmente raggiungibile dalla strada S.R.88 e da viabilità comunale. La zona ha carattere prevalentemente residenziale.
L'accesso principale all'intero fabbricato e, quindi, al lotto 4, avviene dal civico 1 (ora 5 dalla toponomastica comunale) di Via Ludovico Ariosto, ed accesso secondario dal cortile interno.

Dati catastali: deposito 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Baronissi di Baronissi (SA), - Fabbricati foglio 8, particella 574, sub 10, categoria C/2 classe 4 consistenza 115 mq, superficie catastale 126 mq, rendita € 154,42.
deposito 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Baronissi di Baronissi (SA), - Fabbricati foglio 8, particella 574, sub 11, categoria C/2 classe 5 consistenza 15 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 24,02

Stato di possesso: entrambi gli immobili pignorati allo stato attuale sono liberi da persone ma sono occupati da materiali di risulta accertati dal CTU fin dall'anno 2014 (legname e residui di varia natura e genere).
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte.
Prezzo a base d'asta LOTTO 4: il prezzo a base d'asta è stabilito in euro 52.000,00 (45.000,00+7.000,00).
Offerta minima euro 39.000,00 (1/4 del prezzo a base d'asta arrotondato)
Rilanci plurimi: importo minimo **€ 3.000,00** (tremila/00)
IBAN della Procedura 571/2013 su cui versare la **cauzione del 10%: IT 86 P 03268 15202 052963153160**

Regolarità edilizia: La verifica della conformità edilizia e urbanistica va vista con le seguenti precisazioni.
Per l'intero Edificio di cui al F. 8 P.lla 574, in data 12/08/2004, su istanza n. 10314 del 16/04/2004 a firma di un proprietario/delegato, è stato rilasciato dal Responsabile dell'area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.36/B REG. GEN., per eseguire i lavori di riparazione del fabbricato ubicato in Baronissi, alla via Ludovico Ariosto n.1, e nello specifico, per la ristrutturazione ed il parziale risanamento e ripristino conservativo dello stabile in via Ludovico Ariosto 1.
A seguito di successiva istanza (prot. 27227 del 08/11/2004 a firma dei delegati della maggioranza dei comproprietari dello stabile, veniva rilasciata proroga per ultimazione dei lavori (n.4/B del 27/07/2005), che avevano inizio il 23/08/2005. Nelle date del 20/11/2007 e 21/01/2008, venivano esperiti dal tecnico comunale nominato responsabile del procedimento due sopralluoghi presso il cantiere per accertare eventuali opere abusive e/o difformi dal Permesso di Costruire rilasciato, all'esito dei quali con nota 26796 del 23/11/2007 e 1823 del 22/01/2008 descriveva le difformità rilevate, per alcune delle quali veniva prospettata la demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi (Ordinanza 4 REG. ORD. 2008 del 18/02/2008 prot. 3849. L'immobile ricade all'interno del vigente PdR e il progetto comporta un aumento di volume urbanistico non ammissibile con il PdR ma sanabile in parte ai sensi dell'art. 34 ed in parte ai sensi dell'art. 36 del citato D.P.R.. In data 27/05/2010 con nota prot. 14704, rilevato che non sono pervenute osservazioni scritte in merito alla precedente si determinava "*il progetto non è meritevole di accoglimento*".
All'atto dei sopralluoghi esperiti nell'ambito della procedura esecutiva 571/13, si è riscontrato che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente, a meno delle tramezzature riportate a titolo indicativo nei grafici, non ancora realizzate, con i grafici progettuali. Ad oggi, quindi, l'iter è sospeso fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Baronissi).
Per tutto quanto qui non specificato e indicato si rimanda all'elaborato peritale di stima dell'Ing. Carmen Ferraioli di cui è fatto obbligo prendere visione.

Oneri condominiali: Nessuno; non risulta, allo stato attuale, formalmente costituito un condominio né approvate apposite tabelle millesimali, fatte salve eventuali diverse e specifiche intese tra i comproprietari aventi diritto; l'aggiudicatario si farà comunque carico degli oneri condominiali eventualmente non pagati nell'anno in corso e a quello precedente, ex art. 63, c. 2 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

LOTTO 5 – quota 1/1 di Unità immobiliare, costituito da immobile grezzo suscettibile di destinazione ad uso residenziale ubicato al piano al piano terra dello stabile - plesso nord.

Il detto fabbricato abitativo grezzo di superficie commerciale di circa 81,00 mq suscettibile, di destinazione d'uso residenziale, fa parte di un più ampio fabbricato in cui sono ubicati anche gli altri immobili staggiti nella presente procedura, ed è ubicato al primo piano dello stesso stabile - plesso nord, a sinistra rispetto alla rampa di scale, sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi.

Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un doppio affaccio, a nord e a sud, sulla corte condominiale. La proprietà confina con unità immobiliari di terzi, ad ovest con la particella 572 e ad est con altra unità immobiliare di terzi, con la quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto. Allo stato attuale, l'immobile si presenta al rustico, privo di finiture interne; il locale è privo di impianti, nonché di infissi interni ed esterni.

Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, compreso il fabbricato abitativo grezzo di cui al lotto 5, è costituito da due corpi di fabbrica, già denominati nella documentazione in atti "*plesso nord*" e "*plesso sud*" ed è sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi, frazione a sud ovest del centro comunale, facilmente raggiungibile dalla strada S.R.88 e da viabilità comunale. La zona ha carattere prevalentemente residenziale.

L'accesso principale all'intero fabbricato e, quindi, poi al lotto 5, avviene dal civico 1 (ora 5 dalla toponomastica comunale) di Via Ludovico Ariosto, ed accesso secondario dal cortile interno.

Dati catastali: censito al N.C.E.U. del Comune di Baronissi di Baronissi (SA), - Fabbricati foglio 8, particella 574, sub 12, categoria F/3.

Stato di possesso: l'immobile pignorato allo stato attuale è libero da persone ma è occupato da materiali di risulta accertati dal CTU fin dall'anno 2014 (legname e residui di varia natura e genere).

Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte.

Prezzo a base d'asta LOTTO 5: il prezzo a base d'asta è stabilito in euro 43.000,00

Offerta minima euro 32.250,00 (1/4 del prezzo a base d'asta arrotondato)

Rilanci plurimi: importo minimo **€ 1.000,00** (mille/00)

IBAN della Procedura 571/2013 su cui versare la **cauzione del 10%: IT 86 P 03268 15202 052963153160**

Regolarità edilizia: La verifica della conformità edilizia e urbanistica va vista con le seguenti precisazioni.

Per l'intero Edificio di cui al F. 8 P.lla 574, in data 12/08/2004, su istanza n. 10314 del 16/04/2004 a firma di un proprietario/delegato, è stato rilasciato dal Responsabile dell'area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.36/B REG. GEN., per eseguire i lavori di riparazione del fabbricato ubicato in Baronissi, alla via Ludovico Ariosto n.1, e nello specifico, per la ristrutturazione ed il parziale risanamento e ripristino conservativo dello stabile in via Ludovico Ariosto 1.

A seguito di successiva istanza (prot. 27227 del 08/11/2004 a firma dei delegati della maggioranza dei comproprietari dello stabile, veniva rilasciata proroga per ultimazione dei lavori (n.4/B del 27/07/2005), che avevano inizio il 23/08/2005. Nelle date del 20/11/2007 e 21/01/2008, venivano esperiti dal tecnico comunale nominato responsabile del procedimento due sopralluoghi presso il cantiere per accertare eventuali opere abusive e/o difformi dal Permesso di Costruire rilasciato, all'esito dei quali con nota 26796 del 23/11/2007 e 1823 del 22/01/2008 descriveva le difformità rilevate, per alcune delle quali veniva prospettata la demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi (Ordinanza 4 REG. ORD. 2008 del 18/02/2008 prot. 3849. L'immobile ricade all'interno del vigente PdR e il

progetto comporta un aumento di volume urbanistico non ammissibile con il PdR ma sanabile in parte ai sensi dell'art. 34 ed in parte ai sensi dell'art. 36 del citato D.P.R.. In data 27/05/2010 con nota prot. 14704, rilevato che non sono pervenute osservazioni scritte in merito alla precedente si determinava "*il progetto non è meritevole di accoglimento*". All'atto dei sopralluoghi esperiti nell'ambito della procedura esecutiva 571/13, si è riscontrato che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente, a meno delle tramezzature riportate a titolo indicativo nei grafici, non ancora realizzate, con i grafici progettuali. Ad oggi, quindi, l'iter è sospeso, fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Baronissi).
Per tutto quanto qui non specificato e indicato si rimanda all'elaborato peritale di stima dell'Ing. Carmen Ferraioli di cui è fatto obbligo prendere visione.

Oneri condominiali: Nessuno; non risulta, allo stato attuale, formalmente costituito un condominio né approvate apposite tabelle millesimali, fatte salve eventuali diverse e specifiche intese tra i comproprietari aventi diritto; l'aggiudicatario si farà comunque carico degli oneri condominiali eventualmente non pagati nell'anno in corso e a quello precedente, ex art. 63, c. 2 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

LOTTO 6 – quota 1/1 di Unità immobiliare, costituito da immobile grezzo suscettibile di destinazione ad uso residenziale ubicato al piano al piano terra dello stabile - plesso nord.
Il detto fabbricato abitativo grezzo di superficie commerciale di circa 82,00 mq suscettibile ed è dotata di balcone loggiato, sempre allo stato grezzo, di destinazione d'uso residenziale, fa parte di un più ampio fabbricato in cui sono ubicati anche gli altri immobili staggiti nella presente procedura, ed è ubicato al piano secondo dello stesso stabile - plesso nord, ubicata frontalmente rispetto alla rampa di scale, sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi.
Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un triplo affaccio, a nord e ad est, e ovest sulla corte condominiale. Confina con unità immobiliare di terzi a ovest, con la quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto, e a sud con altra proprietà di terzi. Allo stato attuale, l'immobile si presenta al rustico, privo di finiture interne; il locale è privo di impianti, nonché di infissi interni ed esterni.
Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, compreso il fabbricato abitativo grezzo di cui al lotto 6, è costituito da due corpi di fabbrica, già denominati nella documentazione in atti "*plesso nord*" e "*plesso sud*" ed è sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi, frazione a sud ovest del centro comunale, facilmente raggiungibile dalla strada S.R.88 e da viabilità comunale. La zona ha carattere prevalentemente residenziale.
L'accesso principale all'intero fabbricato e, quindi, poi al lotto 6, avviene dal civico 1 (ora 5 dalla toponomastica comunale) di Via Ludovico Ariosto, ed accesso secondario dal cortile interno.
Dati catastali: censito al N.C.E.U. del Comune di Baronissi di Baronissi (SA), - Fabbricati foglio 8, particella 574, sub 16, categoria F/3.

Stato di possesso: l'immobile pignorato allo stato attuale è libero da persone ma è occupato da materiali di risulta accertati dal CTU fin dall'anno 2014 (legname e residui di varia natura e genere).
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte.
Prezzo a base d'asta LOTTO 5: il prezzo a base d'asta è stabilito in euro 41.000,00
Offerta minima euro 30.750,00 (1/4 del prezzo a base d'asta arrotondato)

Rilanci plurimi: importo minimo **€ 1.000,00** (mille/00)
IBAN della Procedura 571/2013 su cui versare la **cauzione del 10%: IT 86 P 03268 15202 052963153160**

Regolarità edilizia: La verifica della conformità edilizia e urbanistica va vista con le seguenti precisazioni.
Per l'intero Edificio di cui al F. 8 P.lla 574, in data 12/08/2004, su istanza n. 10314 del 16/04/2004 a firma di un proprietario/delegato, è stato rilasciato dal Responsabile dell'area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.36/B REG. GEN., per eseguire i lavori di riparazione del fabbricato ubicato in Baronissi, alla via Ludovico Ariosto n.1, e nello specifico, per la ristrutturazione ed il parziale risanamento e ripristino conservativo dello stabile in via Ludovico Ariosto 1.
A seguito di successiva istanza (prot. 27227 del 08/11/2004 a firma dei delegati della maggioranza dei comproprietari dello stabile, veniva rilasciata proroga per ultimazione dei lavori (n.4/B del 27/07/2005), che avevano inizio il 23/08/2005. Nelle date del 20/11/2007 e 21/01/2008, venivano esperiti dal tecnico comunale nominato responsabile del procedimento due sopralluoghi presso il cantiere per accertare eventuali opere abusive e/o difformi dal Permesso di Costruire rilasciato, all'esito dei quali con nota 26796 del 23/11/2007 e 1823 del 22/01/2008 descriveva le difformità rilevate, per alcune delle quali veniva prospettata la demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi (Ordinanza 4 REG. ORD. 2008 del 18/02/2008 prot. 3849. L'immobile ricade all'interno del vigente PdR e il progetto comporta un aumento di volume urbanistico non ammissibile con il PdR ma sanabile in parte ai sensi dell'art. 34 ed in parte ai sensi dell'art. 36 del citato D.P.R.. In data 27/05/2010 con nota prot. 14704, rilevato che non sono pervenute osservazioni scritte in merito alla precedente si determinava "*il progetto non è meritevole di accoglimento*".
All'atto dei sopralluoghi esperiti nell'ambito della procedura esecutiva 571/13, si è riscontrato che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente, a meno delle tramezzature riportate a titolo indicativo nei grafici, non ancora realizzate, con i grafici progettuali. Ad oggi, quindi, l'iter è sospeso, fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Baronissi).
Per tutto quanto qui non specificato e indicato si rimanda all'elaborato peritale di stima dell'Ing. Carmen Ferraioli di cui è fatto obbligo prendere visione.

Oneri condominiali: Nessuno; non risulta, allo stato attuale, formalmente costituito un condominio né approvate apposite tabelle millesimali, fatte salve eventuali diverse e specifiche intese tra i comproprietari aventi diritto; l'aggiudicatario si farà comunque carico degli oneri condominiali eventualmente non pagati nell'anno in corso e a quello precedente, ex art. 63, c. 2 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA

Il gestore della vendita telematica è: **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**
Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.fallcoaste.it**
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato: **Dott. Giulio Donnabella**

1. 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.).

L'offerta, da presentarsi esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicato) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (***pst.giustizia.it***) fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

2. A pena di **inefficacia** l'offerta dovrà contenere la dichiarazione con:

a) i dati identificativi dell'offerente, ovvero: il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale).

In caso di regime di comunione tra i coniugi andranno indicate anche le generalità complete, compreso il documento di identità ed il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **b)** l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale (R.G.E.) della procedura esecutiva; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata; **e)** la generica descrizione del bene per il/i quale/i si riferisce l'offerta**; f)** l'indicazione del referente della procedura (il delegato); **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni dì vendita; **h)** il prezzo irrevocabilmente offerto e il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione; **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 e il numero Iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l che precede; **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;

3. sempre a pena di inefficacia la dichiarazione contenuta nell'offerta dovrà, altresì, contenere: **o)** un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; **p)** 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; **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, della valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); **t)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **u)** si ricorda che 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 codice civile, la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima normativa.

4. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme e attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in forma cartacea, in copia conforme appunto, a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

5. Se l'offerta contiene la dichiarazione che è 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 gara);

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

7. in via alternativa, l'offerta: **a)** sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 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: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 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. 32/2015);

8. l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it,** con la precisazione 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); **esclusivamente** 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, co. 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita g.donnabella@pec.commercialistisalerno.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. 32/2015, 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;

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

L'offerta dovrà contenere la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. prima casa e/o altro), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi del DM 227 /2015, nonché l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudica definitiva ex art. 585 c.p.c.

10. L'offerta non è efficace se: 1) perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta, a norma dell'articolo 568 cpc e sopra riportato, ovvero, nello specifico: è inferiore all'importo di **€ 11.250,00** *per il LOTTO 1* (¼ del prezzo base d'asta arrotondato); è inferiore all'importo di **€ 38.250,00** *per il LOTTO 2* (¼ del prezzo base d'asta arrotondato); è inferiore all'importo di **€ 31.500,00** *per il LOTTO 3* (¼ del prezzo base d'asta arrotondato; è inferiore all'importo di **€ 39.000,00** *per il LOTTO 4* (¼ del prezzo base d'asta arrotondato; è inferiore all'importo di **€ 32.250,00** *per il LOTTO 5* (¼ del prezzo base d'asta arrotondato; è inferiore all'importo di **€ 30.750,00** *per il LOTTO 6* (¼ del prezzo base d'asta arrotondato; 3) l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura n. 052963153160 – IBAN IT 86 P 03268 15202 052963153160 acceso presso la "Banca Sella – filiale sede di Salerno", in misura non inferiore a un decimo del

prezzo dallo stesso proposto; 4) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 7 e 8 del presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente ut supra indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.

11. l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche entro le ore 18:00 del giorno 13/01/2027 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

12. il bonifico deve essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura. e precisamente a "Proc. Esec. **571/2013"**, acceso presso " Banca Sella", filiale di Salerno, con iban IBAN IT 86 P 03268 15202 052963153160 a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero, nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile**;

13. in alternativa alle modalità dì 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.;

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

14. le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo **www.fallcoaste.it,** all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), 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. 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..

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.

15. Nel caso di offerta UNICA:

- 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 (Offerta minima), 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 caso di offerte PLURIME:

- 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**.**

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.**

16. al termine dei dovuti controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e, in caso di offerte plurime, avrà una durata di **24 (venti quattro) ore, durante le quali ogni offerente potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo a pena di inefficacia fissato in Euro 3.000,00** o del prezzo per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;

17. allo scadere del termine 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; il professionista delegato provvederà a visionare le offerte e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo 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 cosi 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).

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) nei termini tecnici necessari ad ottenere l'emissione del relativo mandato di pagamento.

SI AVVERTE

18. Che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione agli 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 compresi quelli per la presenza di rifiuti (anche speciali se non immediatamente individuabili) - 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;

19. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, solo nel caso che l'aggiudicatario lo oneri espressamente di tale incombenza; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico di tutte le spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto del trasferimento (relativamente alle predette attività a cura della procedura), compreso i beni mobili e tutto quanto potrebbe rinvenirsi sugli e negli immobili staggiti e compresi, altresì, eventuali rifiuti di risulta non specificati in perizia di stima. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ma a cura della procedura**.** Il 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, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previste per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c., riprecisando che i relativi importi occorrenti per l'espletamento delle suddette attività (ogni onere fiscale della vendita, borsuali e compensi), saranno a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto si rimanda alla Ctu, all'ordinanza di Delega alla Vendite ed alle norme vigenti di legge. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

20. che l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (dal quale verrà detratta la cauzione di cui sopra dal prezzo di aggiudicazione) oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, entro un termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione sempre a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura n. 052963153160 –IBAN IT 86 P 03268 15202 052963153160 acceso presso la "Banca Sella", filiale di Salerno", Via Corso Giuseppe Garibaldi, 203. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario il versamento del prezzo avverrà ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385 del 01 settembre 1993, mediante pagamento diretto alla banca creditrice o al concessionario del credito, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione da parte del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione dell'accantonamento per spese di procedura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, versando l'eventuale residuo nel successivo termine sopra indicato e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante;

21. che i partecipanti alle aste possono 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 potrà essere conseguito presso la Cancelleria del Tribunale o presso il sito internet dell'ABI. Gli interessati potranno contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse delle quali sarà reso disponibile anche il recapito telefonico sempre presso la Cancelleria del Tribunale o presso il professionista Delegato e direttamente sul sito www.abi.it

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

22. che del presente avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 1, c.p.c., sarà fatta pubblicazione sul sito del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", da parte di **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; a cura del delegato alla vendita, invece, ai sensi e per gli effetti dall'art. 490, comma 2, c.p.c. del presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. c.p.c., ne verrà disposta la pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: per una sola volta, sul quotidiano d'informazione a diffusione locale "La Città" (eventualmente richiesto espressamente dal procedente), oltre alla pubblicità on-line visibile sul sito **www.fallcoaste.it**, altresì verrà disposta la diffusione tramite il sistema di rete apposito per le aste fornito da **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. In via facoltativa, inoltre, potrà essere disposta pubblicità muraria nel Comune di **Baronissi** (SA) dove sono ubicati gli 'immobili, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed, infine, laddove eventualmente richiesta espressamente dal creditore procedente o surrogante, ogni ulteriore forma di pubblicità da eseguirsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il sesto ed il decimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ o, in alternativa (preferibile), tramite mail all'indirizzo donnabella.giulio@gmail.com o, in estrema sintesi, tramite contatto telefonico ai nn. 089/759147 ovvero 347 6486876 dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati. Non si dispongono più visite a far data dal decimo giorno prima della presentazione dell'offerta.

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 saranno svolte presso lo studio del professionista Delegato Dott. Giulio Donnabella. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita in Cancelleria dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo, eccetto il sabato, oppure presso lo studio del Professionista Delegato, in Salerno, alla via Lungomare Colombo trav. G. Scola, n. 4 – c.a.p. 84129 previo contatto telefonico (089 759147) oppure al numero di cellulare 347 6486876.

Il professionista delegato
Dott. Giulio Donnabella