

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA CON MODALITA' "ASINCRONA"**

PROC. N. 200/2018 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di SALERNO

L' Avv. Raffaele Fiore, con studio in Salerno al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Enza Faracchio, in data 17.02.2023, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data e con accettazione incarico in data 20.02.2023, nella procedura esecutiva N. 200/2018 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa:

- ad istanza della BANCA IFIS S.P.A., proseguita originariamente ex art. 111 c.p.c. dalla Società IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l. e, per essa da IFIS NPL SERVICING S.P.A (già GEMINI S.p.a.), e poi successivamente da IFIS NPL INVESTING S.p.A., (già IFIS NPL S.P.A) in persona del legale rappresentante p.t. con sede in Venezia Mestre e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A (già GEMINI S.p.a.) in sostituzione ex art. 111 c.p.c. di IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vandini;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento in questione

- vista, la richiamata ordinanza di delega con la quale il competente G.E ha, tra l'altro, rilevato che a seguito dell'introduzione prevista dell'art. 13, comma 1, lett. f, n. 1, decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., devono essere delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco ex art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ. istituito presso in ogni Tribunale, salvo che il Giudice non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti; rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119 e rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, impartendo le conseguenti nuove disposizioni a riguardo;

- visti i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 29.03.2023, in data 17.04.2023, in data 27.06.2023, in data 28.10.2023, all'udienza del 09.01.2024 ed in data 26.03.2025;

- vista la nota a mezzo p.e.c. datata 27.03.2025 trasmessa dal creditore procedente, per il tramite del proprio procuratore costituito, avente ad oggetto l'assenso preventivo del medesimo creditore alla disposizione del G.E., di cui al richiamato provvedimento del 26.03.2025, relativa all'espletamento di ulteriori due esperimenti di vendita con ribasso del 20%(venti per cento);

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c, nonché l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c, così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i., esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Ing. Pascale Dominique, depositata presso la competente Cancelleria in data 06.05.2019, nonché la successiva perizia integrativa inerente il LOTTO UNO del compendio pignorato, redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del richiamato provvedimento reso dal competente G.E. in data 27.06.2023 e depositata presso la competente Cancelleria in data 11.12.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28(ventotto) ottobre 2025**(duemilaventicinque), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti) con il prosieguo, si svolgerà **la vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona"**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 in un UNICO LOTTO (**LOTTO UNO**) del bene immobile, di seguito descritto, del giudizio di espropriazione immobiliare, sul portale internet

(<http://www.astetelematiche.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

(come da relazione di stima e successiva integrazione in atti nonché relativi allegati)

LOTTO UNO: piena ed esclusiva proprietà di locale deposito/produzione di materie plastiche con vani accessori, ubicato al piano terra in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa, via Ceffato snc, a cui si accede dalla S.S.19 tramite traversa di uso comune. Il bene presenta al suo interno un vano ufficio (di circa 20,35 mq), un vano bagno ed un vano di servizio ad esso adiacente (ciascuno di circa 10,20 mq), mentre la restante superficie (circa 175,96 mq più ulteriore deposito di circa 36,52 mq) è destinata alla sistemazione degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico. Sulla corte retrostante lato Sud, insiste un ampliamento in struttura metallica, non assentito e da dismettere con ripristino a farsi della tompagnatura di chiusura nonché riallineamento delle rappresentazioni catastali e pratiche edilizie. Il deposito si avvantaggia di uno spazio di parcheggio antistante l'ingresso che permette anche lo scarico e il carico merci. Dall'elaborato integrativo versato in atti l'esperto di stima rileva che la corte retrostante pertinenziale del cespite di cui al presente LOTTO UNO, è altresì suscettibile di passaggio pedonale per l'accesso ad un'altra unità immobiliare (tramite scala metallica), unità sita a livello superiore e non afferente al cespite di cui al presente LOTTO UNO. Dall'elaborato tecnico versato in atti nonché dalla successiva integrazione si rileva che la distribuzione interna del deposito e la sua consistenza risultano variate rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e nelle concessioni edilizie; la planimetria catastale non risulta essere conforme allo stato di fatto, in quanto rappresenta il locale deposito sub. 9 come un ambiente unico ed inoltre non ne riporta l'ampliamento sulla corte retrostante; l'elaborato planimetrico dell'intera particella 187 non risulta essere fedele allo stato di fatto non rappresentando sulla corte retrostante del locale deposito sub. 9 l'ampliamento volumetrico. Detta unità immobiliare confina: ad Ovest, con altra proprietà non eseguita, p.lla 187 sub. 10, tramite setto murario ed in assenza di recinzione relativamente alle pertinenze esterne; a Nord in assenza di recinzione, con la p.lla 1881 che contiene al suo interno altri beni eseguiti; ad Est, con altra proprietà non eseguita, p.lla 187 sub. 8, tramite setto murario ed in assenza di recinzione relativamente alle pertinenze esterne; a Sud, tramite ingresso secondario, con corte pertinenziale retrostante l'edificio, salvo altri.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del **Comune di Eboli (SA), al foglio 28:**

- **particella 187, sub. 9;** Via Ceffato n. snc Piano T; categoria C/2; classe 7; consistenza 203 mq.; superficie catastale 218 mq.; rendita catastale: € 492,75.

Si precisa ai fini catastali che la richiamata particella 187 sub. 9 del foglio 28 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA), deriva, unitamente ad altre unità, dalla soppressione della particella 187 sub. 1 del foglio 28 del Catasto Fabbricati del detto Comune, giusta variazione della destinazione del 25.01.2005 pratica n. SA0028373, in atti dal 25.01.2005 D1-C3 (n. 1156.1/2005).

Si precisa, altresì, sempre ai fini catastali che la sagoma dell'immobile *de quo* non è riportata sulla relativa mappa catastale al foglio 28, particella 187.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 39.192,00(Euro trentanovemilacentonovantadue/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 29.394,00**(Euro ventinovemilatrecentonovantaquattro/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00(Euro mille/00).

PROVENIENZA

Il bene immobile di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita è pervenuto al debitore eseguito *omissis*, per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale, con la categoria catastale C/3, per divisione da se stesso e dai signori *omissis*, in virtù di atto per notaio Lucio Mazzarella del 31.05.2005, rep.n. 27812, racc.n. 9837, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 10.06.2005, ai nn. 28741/20164. Ai suindicati condividenti l'area riportata nel Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA) al foglio 28, p.lla 187 (di mq. 4.712) sulla quale è stato edificato, tra l'altro, l'immobile in questione era pervenuta in virtù di atto per Notaio Fulvio Ansalone del 23.01.1968, rep.n. 1173, racc.n. 733, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.1968, ai nn. 2832/2579, con il quale il sig. *omissis* donava ai propri figli che accettavano, sig.ra *omissis* la quota di 2/15(corrispondente a 8/60) in piena proprietà, sig. *omissis* la quota di 11/60 in piena proprietà, sig. *omissis* la quota di 1/4(corrispondente a 15/60) in piena proprietà, sig. *omissis* la quota di 11/60 in piena proprietà, sig. *omissis* la quota di 1/4 (corrispondente a 15/60) in piena proprietà; con il medesimo atto la suindicata

sig.ra *omissis* cedeva ai fratelli *omissis* la quota di 1/15 (corrispondente a 4/60) ciascuno dell'unità immobiliare suindicata

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore, Ing. Pascale Dominique, depositato presso la competente Cancelleria in data 06.05.2019, nonché dalla successiva perizia integrativa, redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del richiamato provvedimento reso dal competente G.E. in data 27.06.2023 e depositata presso la competente Cancelleria in data 11.12.2023, in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita si rileva che l'esperto stimatore riferisce che il detto bene fu originariamente realizzato in assenza di titoli edilizi e poi successivamente sanato in forza di Concessione Edilizia in sanatoria n. 47/31284/86 (ai sensi della legge n.47 e s.m.i. del 28.02.1985) di cui alla pratica sanatoria edilizia n. 2858 rilasciata in data 12.12.1997 al richiedente sig. *omissis* su istanza del 30.09.1986 prot. 31284 per opere abusive (falegnameria) realizzate in località Casarsa, foglio 28 part.lla 187 secondo il progetto allegato. Dalla detta documentazione l'esperto di stima rileva che il titolo edilizio fa riferimento all'intero manufatto che insiste sulla p.lla 187 destinato, all'epoca, a falegnameria relativamente a tutto il piano terra ed attualmente frazionato in sub 7, sub 8, sub 10 e sub 9, quest'ultimo oggetto di pignoramento costituente il LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita e destinato a deposito/attività produttiva. Dal richiamato elaborato peritale integrativo si evince che l'esperto di stima con pec del 28.08.2023 ha effettuato nuova richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli (SA) ed ha ricevuto riscontro tramite l'invio di pratiche edilizie non riguardanti l'ampliamento volumetrico con struttura metallica oggetto della integrazione dell'elaborato peritale; pertanto, le modifiche apportate al LOTTO UNO, pur essendo funzionali all'attività produttiva, risultano non assentite sotto il profilo urbanistico. Dall'elaborato tecnico versato in atti nonché dalla conseguente perizia integrativa si rileva, altresì, che: - la distribuzione interna del deposito di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita e la sua consistenza risultano variate rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e nelle concessioni edilizie; - la planimetria catastale non risulta essere conforme allo stato di fatto, in quanto rappresenta il locale deposito sub. 9 come un ambiente unico ed inoltre non ne riporta l'ampliamento sulla corte retrostante; - l'elaborato planimetrico dell'intera particella 187 non risulta essere fedele allo stato di fatto non rappresentando sulla corte retrostante del locale deposito sub. 9 l'ampliamento volumetrico. Al riguardo si precisa che nel suindicato elaborato peritale integrativo l'esperto di stima ha rilevato in merito al locale deposito/produzione costituente il LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita che rispetto alla configurazione dei luoghi riscontrata in sede di primo accesso (effettuato per lo svolgimento dell'incarico di cui alla citata relazione di stima depositata dal medesimo esperto presso la competente Cancelleria in data 06.05.2019), alla data di redazione della perizia integrativa, su una parte della corte retrostante il deposito LOTTO UNO (sub.9), è stato realizzato un manufatto in ampliamento di circa 68,00 mq funzionale all'attività produttiva di estrusione di materie plastiche; in fondo al deposito, lato Sud, in occasione del primo sopralluogo aveva constatato la presenza di una parete con porta antincendio e finestra sovrastante; alla data di redazione della perizia integrativa, invece, detta parete risultava essere stata interamente rimossa per creare in prosecuzione al deposito un manufatto a struttura metallica (con altezza massima pari a circa 8,50 m) comunicante proprio grazie all'abbattimento della parete suddetta. La struttura aggiuntiva risultava essere stata realizzata con intelaiatura metallica, chiusure con pannelli trasparenti in materiale plastico sul prospetto principale, lamiera grecata sui prospetti laterali e copertura a doppia falda a mezzo teli. All'interno della struttura in ampliamento, erano stati collocati degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico, in particolare un estrusore. Il nuovo manufatto non risultava essere riportato nelle planimetrie catastali, né assentito sotto il profilo urbanistico. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al cespite oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione, non sono presenti vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul cespite oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite oggetto di vendita e meglio riportate nell'elaborato peritale; dal detto elaborato peritale si rileva che il cespite in questione è privo di amministrazione condominiale. Dall'elaborato peritale in atti si rileva, ai fini catastali, che la mappa catastale Wegis del foglio 28 di Eboli non riporta il fabbricato p.lla 187

all'interno del quale ricade il sub. 9, di cui al LOTTO UNO in questione, tuttavia l'esperto di stima ha provveduto alla acquisizione dell'elaborato planimetrico del fabbricato p.lla 187 che ha permesso, pure in assenza di indicazione del fabbricato in mappa, di ricostruire con esattezza i relativi confini. Dal richiamato elaborato peritale integrativo in atti si rileva che l'esperto estimatore per la stima del detto LOTTO UNO ha provveduto alla quantificazione delle spese per la rimozione dell'ampliamento non assentito e il ripristino dello stato dei luoghi, precisando che l'ampliamento volumetrico compiuto successivamente al deposito presso la competente Cancelleria della originaria perizia di stima in data 06.05.2019 è stato realizzato attraverso una struttura in acciaio con compagnature in lamiera grecata e teli di copertura in materiale plastico e che la compagnatura originaria da ripristinare, consiste in laterizi forati con porta di servizio antipanico e finestra a vasistas; tale quantificazione è stata stimata dall'esperto in complessivi €. 34.000,00 (di cui: - €. 27.000,00 per smontaggio struttura metallica, comprensivo di conferimento in altoforno o aziende specializzate nel riciclo di materiale metallico; - €. 1.000,00 per ricostituzione tramezzo in laterizio forato comprensivo di finiture; - €. 1.000,00 per fornitura di porta tagliafuoco omologata REI 120 ad uno o più battenti con maniglia antipanico e finestra a vasistas di punto luce sulla parte sommitale al fine di riportare la parete demolita nella sua configurazione originaria; - €. 5.000,00 per oneri per pratiche catastali, edilizie e smaltimento residuo rifiuti di materiale plastico). Dalla stessa documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogata dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale deposito/capannone di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita è occupato dalla Società omissis in virtù di contratto di locazione commerciale di natura transitoria della durata annuale sottoscritto in rinnovo dalla Custodia Giudiziaria in data 29.04.2025, a seguito del provvedimento autorizzativo del competente G.E. del 26.03.2025, successivamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Eboli in data 06.06.2025 al numero 2149 serie 3T (id Contratto TEM25T002149000TK). A tal uopo si precisa che il suindicato contratto è di natura transitoria, collegata alla finalità liquidatoria della procedura espropriativa in questione ed avrà termine con l'ordine di liberazione del G.E. conseguente all'aggiudicazione e, comunque, con l'emanazione del decreto di trasferimento, o se anteriore, a quello di estinzione della procedura espropriativa immobiliare in questione o in qualsiasi altro momento, qualora sorgano cause che ne rendano necessario il rilascio.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO

("asincrona")

- 1) si dà atto ed avvisa che il gestore della vendita telematica è la società "Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.";
- 2) si dà atto ed avvisa che il portale del gestore della vendita telematica è il sito <http://www.astetelematiche.it>;
- 3) si dà atto ed avvisa che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Raffaele Fiore;
- 4) 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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al 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"** fornito dal Ministero della Giustizia, mediante una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo (di €. 16,00) 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, luogo e 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 (*che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c.*) e il termine per il relativo pagamento (*non superiore a 120 giorni*);
- 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 offerente 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 minorenne, 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;

5) la vendita avrà luogo in un UNICO LOTTO (**LOTTO UNO**);

6) stante quanto disposto dal competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 26.03.2025 ed il conseguente assenso relativo all'espletamento di ulteriori due esperimenti di vendita con ribasso del 20% (venti per cento), espresso dal creditore procedente, per il tramite del proprio procuratore costituito, con nota a mezzo p.e.c. del 27.03.2025, **il prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 39.192,00** (Euro trentanovemilacentonovantadue/00), corrispondente a quello determinato ex art. 568 c.p.c., così come riportato nell'elaborato peritale integrativo a firma dell'Ing. Pascale Dominique redatto a seguito del richiamato provvedimento reso dal competente G.E. in data 27.06.2023 e depositato presso la competente Cancelleria in data 11.12.2023, già ridotto del 10% (dieci per cento) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto del 10% (dieci per cento) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto del 10% (dieci per cento) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto del 20% (venti per cento) ex art. 591 c.p.c. con arrotondamento alla prima cifra intera superiore ed ulteriormente ridotto del 20% (venti per cento) ex art. 591 c.p.c. con arrotondamento alla prima cifra intera superiore e pari a quello del precedente esperimento di vendita ridotto del 20% (venti per cento) ex art. 591 c.p.c., con arrotondamento alla prima cifra intera superiore;

7) **l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c.** è stabilita in **Euro 29.394,00** (Euro ventinovemilatrecentonovantaquattro/00), per il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita, corrispondente a 3/4 (tre quarti) del relativo prezzo base, precisandosi al riguardo che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad 1/4 (un quarto) dello stesso e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571

c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;

- 8) **il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti** è stabilito in **Euro 1.000,00**(Euro mille/00);
- 9) la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e l'esame delle stesse avranno luogo, esclusivamente con modalità telematiche, sul portale internet (<http://www.astetelematiche.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.);
- 10) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena d'inefficacia, **entro le ore 13,00**(tredici e zero minuti) del giorno **27(ventisette) ottobre 2025**(duemilaventicinque);
- 11) l'esame delle offerte di acquisto presentate avrà luogo il giorno **28(ventotto) ottobre 2025**(duemilaventicinque), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti) con il prosieguo;
- 12) il Professionista delegato dà atto ed 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, oltretutto 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;
- 13) 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;
- 14) 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; 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;
- 15) 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;
- 16) la prestazione del versamento della cauzione per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere effettuata mediante bonifico bancario sul conto corrente n. CC1476044775 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Salerno, dal Professionista delegato ed intestato al procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (**IBAN: IT 72 F 05142 15200 CC1476044775**); l'importo versato a titolo di cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) sarà trattenuto, ai sensi di legge, in caso di mancato versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e degli oneri tributari;
- 17) il Professionista delegato stabilisce che il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente 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 offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**;
- 18) in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e s.m.i. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal Custode Giudiziario o dal Professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.;
- 19) si dà atto e si avvisa che l'offerta presentata:

- **è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

- **non è efficace**:

- a) se perviene oltre il termine stabilito (nell'avviso);
- b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (e sopra riportato);
- c) 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;

20) (GARA TELEMATICA- AGGIUDICAZIONE):

- 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, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale);
- la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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:

a) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

b) in caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- alla **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 innanzi indicato 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.;

21) il Professionista delegato da atto ed avvisa 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, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative: la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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;
- 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 c.p.c.;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

22) il saldo del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) dovrà essere versato entro il termine di 120(centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione - termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa - (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario sul conto corrente n. CC1476044775 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Salerno, dal Professionista delegato ed intestato al procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (**IBAN: IT 72 F 05142 15200 CC1476044775**); il Professionista delegato verificherà, che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo, corrispondente al medesimo rapporto di conto corrente aperto dal Professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica;

23) 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 Professionista 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. 1 settembre 1993 n. 385; - a seguito della verifica dei requisiti previsti dal d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, 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;

- 24) nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. – mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio – il Professionista delegato comunica la circostanza al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenti provvedimenti; in seguito all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, il Professionista delegato provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita;
- 25) nell'ipotesi di cui all'art. 585 co.2 c.p.c., in ordine al versamento della differenza del prezzo, il Professionista delegato chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione;
- 26) in ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione;
- 27) l'aggiudicatario, inoltre, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. CC1476044775 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Salerno, dal Professionista delegato ed intestato al procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (IBAN: IT 72 F 05142 15200 CC1476044775) anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico fissata provvisoriamente in ragione del 20%(venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero;
- 28) il Professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità *infra* sopra meglio indicate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono 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;
- 29) avvenuto il versamento del saldo prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c, nonché delle spese di vendita, il Professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 30) il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti 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 Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi, fin d'ora, che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il Professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
- 31) in ogni caso, 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 provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
 - a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all’esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d’asta;
- il Professionista delegato provvede conseguentemente a determinare l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell’eventuale conguaglio dovuto, nonché, all’esito, a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;
- 32) se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il Professionista delegato è sin d’ora autorizzato: - a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita applicando un ribasso del dieci per cento (10%), in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d’acquisto ai sensi dell’art. 571 c.p.c.; - ad effettuare ulteriori due esperimenti di vendita con una riduzione fino al dieci per cento (10%) dell’ultimo prezzo posto a base di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d’acquisto ai sensi dell’art. 571 c.p.c. (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione dell’esperto o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore);
- 33) il Professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione con l’identificazione dell’aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all’art. 579, comma 2, c.p.c. e deve essere depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa;
- 34) il Professionista delegato provvede alla deliberazione sull’istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell’ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell’adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al Giudice dell’Esecuzione (o al Professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell’art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l’assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d’asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il Professionista delegato se decide di accogliere l’istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito);
- 35) 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;
- 36) l’elenco delle banche aderenti all’iniziativa per il Tribunale di Salerno, può essere reperito presso lo studio del Professionista delegato, o presso il sito internet dell’ABI e, comunque, si invita, chiunque ne avesse interesse, a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso lo studio del Professionista delegato o presso il sito internet dell’ABI;
- 37) una volta emesso il decreto di trasferimento relativo all’unico lotto o ad uno dei lotti in vendita, il Professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione definitivo o parziale delle somme ricavate (secondo le modalità previste dall’ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni), a meno che, con riguardo a quest’ultima ipotesi, il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00 (salvo espressa autorizzazione in tal senso a seguito di apposita istanza di parte);
- 38) quanto alla pubblicità in funzione della vendita il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”, quale soggetto legittimato alla pubblicazione, *almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*. A tal fine, “Aste Giudiziarie Inlinea Spa” è stata censita sul registro di Cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Siecic Esecuzioni. Sarà obbligo del Professionista delegato provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>. Il pagamento del contributo di pubblicazione non sarà dovuto solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all’ammissione al gratuito patrocinio, per cui il Professionista delegato sarà tenuto a fornire alla società il relativo provvedimento autorizzativo;

- 39) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, del presente avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto sarà data diffusione, a cura del Professionista delegato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 40) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato deve dare diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 41) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, qualora l'immobile posto in vendita sia diverso dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 richiederà la realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.
- 42) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà richiedere al G.E. l'autorizzazione alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte* su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato;
- 43) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata anche la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà chiedere l'autorizzazione al G.E. a rendere noto l'avviso di vendita mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 44) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 45) la prova della pubblicità, ad eccezione del giustificativo rilasciato dal *portale delle vendite pubbliche* (il quale verrà rilasciato al Professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita), unitamente all'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. verrà acclusa dal Professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni venticinque prima dell'adunanza fissata per la vendita; la prova delle pubblicità ulteriori di cui ai precedenti punti da 41 a 44 del presente avviso di vendita è da intendersi non necessaria ai fini dell'esperibilità della vendita;
- 46) gli adempimenti pubblicitari di cui al presente avviso di vendita saranno richiesti a cura del Professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte, fornendo alla stessa copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione dell'esperto comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie e la ricevuta in formato xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 47) tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito: tel. 089.2583436 - indirizzo di posta elettronica certificata: avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it;
- 48) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore (recapiti telefonici: 089.2583436); indirizzo di posta elettronica certificata: avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it.

Salerno, il giorno 22(ventidue) luglio 2025(duemilaventicinque).

Il Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore