



Tribunale DI Salerno

R.G.E. n.: 23/2023

Relazione sull'attività di delegato alle operazioni di vendita

G. E. Dott. ssa Maria Carolina De Pasquale



Il sottoscritto **avv. Isaia Sales**, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del 26.10.2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 23/2023 R.G.E. (promossa da Banca Nazionale del Lavoro oggi sostituita ex art. 111 c.p.c. dalla società Knicks SPV s.r.l. per il tramite della procuratrice speciale Bayview Italia 106 S.p.A), si pregia di riportare sinteticamente l'attività svolta sinora.

Accettato l'incarico il 26.10.2023, il sottoscritto ha provveduto allo svolgimento delle attività delegate, effettuando, in particolar modo i quattro tentativi di vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona" ed eventuale gara sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci plurimi in modalità asincrona dei beni:

1) **Data:** 20 febbraio 2024, ore 11:00.**Prezzo base lotto unico:** € 167.000,00**Esito:** nessuna offerta presentata.**Data comunicazione avviso di vendita ai creditori costituiti ed iscritti:** 08/01/2024.**Data pubblicazione avviso di vendita su siti internet:** 28 e 29.12.2023.**Costi complessivi sostenuti per primo tentativo di vendita:**



€ 710.00

al punto 43 dell'ordinanza il G.E. disponeva che se non vi fossero state domande di assegnazione o se le stesse non fossero state accolte, il professionista sarebbe stato autorizzato:

- a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinato o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita applicando un ribasso del 10%, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui poter proporre offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- ad effettuare ulteriori due esperimenti di vendita con una riduzione fino al 10% dell'ultimo prezzo posto a base di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui poter proporre offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Lo scrivente delegato, in adempimento di quanto disposto sopra, ha effettuato il secondo tentativo di vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona" ed eventuale gara sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci plurimi in modalità asincrona dei beni, ribassando del 10% il precedente prezzo, i cui dati ed esito di seguito si riportano:



2) Data: 16 maggio 2024 ore 11:00.

Prezzo base lotto unico € 150.300,00 (ridotto del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita).

Esito: nessuna offerta presentata.

Data comunicazione avviso di vendita ai creditori costituiti ed iscritti: 26.03.2024.

Data pubblicazione avviso di vendita su siti internet: 21-22-23/03/2024.

Costi complessivi sostenuti per secondo tentativo di vendita:
€ 429,40.

In considerazione di quanto sopra e del fatto che non vi sono state istanze di assegnazione dei beni pignorati, il sottoscritto professionista delegato ha effettuato il terzo e il quarto tentativo di vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona" ed eventuale gara sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci plurimi in modalità asincrona dei beni, ribassando del 5% il precedente prezzo, i cui dati ed esito di seguito si riportano:

3) Data: 11 settembre 2024, ore 11:00.

Prezzo base lotto unico: € 142.785,00 (ridotto del 5% rispetto all'ultimo esperimento di vendita).

Esito: nessuna offerta presentata.

Data comunicazione avviso di vendita ai creditori costituiti ed iscritti: 25/06/2024.

Data pubblicazione avviso di vendita su siti web: 19-



20.06.2024.

Costi complessivi sostenuti per il terzo tentativo di vendita: €
429,40.



4) Data: 10 dicembre 2024, ore 11:00.

**Prezzo base lotto unico: € 135.645,75 (ridotto del 5% rispetto
all'ultimo esperimento di vendita).**



Esito: nessuna offerta presentata.

**Data comunicazione avviso di vendita ai creditori costituiti ed
iscritti: 21/10/2024.**

**Data pubblicazione avviso di vendita su siti web: 16-
17.10.2024.**



Costi complessivi sostenuti per il quarto tentativo di vendita: €
429,40.



In considerazione di quanto sopra e del fatto che non vi sono state
istanza di assegnazione dei beni pignorati, il sottoscritto professionista, in
conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega alle operazioni di
vendita, in data 17.12.2024 ha depositato istanza al G.E. per l'adozione
dei provvedimenti più opportuni per le future vendite;

Il G.E. con provvedimento del 07.01.2025 ha autorizzato due ulter-
riori esperimenti di vendita con applicazione di un ribasso rispettivamente
del 20% e del 15%, i cui dati ed esito di seguito si riportano:

5) Data: 19 giugno 2025, ore 16:00.

Prezzo base lotto unico: € 108.516,60 (ridotto del 20% rispetto





all'ultimo esperimento di vendita).

Esito: nessuna offerta presentata.

Data comunicazione avviso di vendita ai creditori costituiti ed iscritti: 11/04/2025.

Data pubblicazione avviso di vendita su siti web: 9-22-23.04.2025.

Costi complessivi sostenuti per il quarto tentativo di vendita: € 429,40.

6) **Data:** 16 dottobre 2025, ore 11:00.

Prezzo base lotto unico: € 92.239,11 (ridotto del 15% rispetto all'ultimo esperimento di vendita).

Esito: nessuna offerta presentata.

Data comunicazione avviso di vendita ai creditori costituiti ed iscritti: 21/07/2025.

Data pubblicazione avviso di vendita su siti web: 15-18-19.07.2025.

Costi complessivi sostenuti per il quarto tentativo di vendita: € 429,40.

Si precisa, inoltre, che il compendio pignorato è un appartamento al piano terra e piano primo di un edificio a due livelli, composto da numero 8,5 vani, oltre gli accessori (cucina, soggiorno-pranzo, 2 bagni, 3 camere e disimpegni) con ampia corte esterna esclusiva e quattro locali deposito e locale forno, in zona periferica pianeggiante a carattere prevalentemente agricolo, ubicato in Capaccio Paestum, località Procuzzi, censito in



N.C.E.U. di Capaccio Paestum foglio 11, Part.IIIa 2184, sub. 4.

In considerazione di quanto sopra e del fatto che non vi sono state istanze di assegnazione dei beni pignorati, il sottoscritto professionista, in conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega,

rimette

gli atti della procedura al G.E. per l'adozione dei provvedimenti più opportuni per le future vendite.

Inoltre si chiede alla S.V. sulla base dei tentativi di vendita che vorrà disporre, di integrare eventualmente il fondo spese, essendoci al momento sul conto occorrente per le spese di pubblicità un saldo negativo pari ad euro – 13,92.

Si precisa che tutti i documenti richiamati sono stati già depositati nel fascicolo telematico.

Si allegano: 1) Fattura aste giudiziarie per la vendita del 19.06.2025; 2) Contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita del 19.06.2025; 3) Comunicazione Creditori; 4) Fattura aste giudiziarie per la vendita del 16.10.2025; 5) Contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita del 16.10.2025; 6) Comunicazione Creditori; 7) Estratto conto.

Con Osservanza

Salerno, lì 21.10.2025

avv. Isaia Sales

