

Professionista delegato
Avv. Luisa Fiore
Via Trotula de Ruggiero n. 30
84121 – SALERNO

AVVISO DI VENDITA
PROC. N. 119/2010 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di SALERNO

L' Avv. Luisa Fiore, con studio in Salerno alla Via Trotula de Ruggiero n. 30, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, in data 24.06.2014 e con accettazione incarico in data 07.07.2014, nella procedura esecutiva N. 119/10 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Salerno (*ex* Sezione Distaccata di Eboli), promossa:

- ad istanza della GE CAPITAL S.p.A. (già INTERBANCA S.p.A.), poi BANCA IFIS S.P.A. (già INTERBANCA S.P.A., già GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A. già GE CAPITAL S.P.A. già INTERBANCA S.P.A.) proseguita dapprima da BCC NPLS 2020 S.r.l. e per essa della mandataria doValue S.p.A. ora, a seguito di intervento *ex* art. 111 c.p.c., dalla Società FGA Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., con sede legale in Capaccio Paestum (SA), rappresentata e difesa dall'Avv. Gaetano Schiavo del Foro di Salerno.

- 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;

- visto, inoltre, il provvedimento reso in data 10/12.04.2018 e comunicato a mezzo posta elettronica certificata in data 13.04.2018, con il quale il competente G.E., dott.ssa Maria Elena Del Forno, ha ordinato che il Professionista delegato provveda al prosieguo delle operazioni delegate così come novellate dalla legge n. 132/2015 e s.m.i, impartendo le conseguenti nuove disposizioni a riguardo;

- vista, altresì, la successiva ordinanza resa dal competente G.E., dott.ssa Marina Mainenti, in data 23.07.2021, con la quale il medesimo Giudice ha, tra l'altro, rilevato la sussistenza dei 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, altresì, i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 29.10.2021, in data 18.12.2021, in data 10.08.2022, in data 27.03.2023, in data 15.02.2024, in data 27.05.2024, in data 07.08.2024, in data 23.09.2024 ed in data 17.12.2024;

- vista l'ordinanza resa in data 21.01.2025 con la quale il competente G.E., dott.ssa Enza Faracchio, ha, tra l'altro, ritenuto che dovevano essere aggiornate le disposizioni sulla delega dell'attività di vendita;

- visti, altresì, i provvedimenti resi dal competente G.E. in data 28.01.2025;

- 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 di stima redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni ed alle prescrizioni dell'art. 173-*bis* disp.att. c.p.c, dall'Arch. Monica Iannone e depositata presso la competente Cancelleria in data 01.07.2013, nonché la sua successiva relazione di integrazione redatta dal medesimo esperto di stima e depositata presso la competente Cancelleria in data 24.06.2014, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15**(quindici) **aprile 2025**(duemilaventicinque), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti) con il prosieguo, si svolgerà **la vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona" con plurimi rilanci**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 dei beni immobili di cui al **LOTTO UNICO**, 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 e relativi allegati)

LOTTO UNICO: piena proprietà del complesso turistico alberghiero denominato "Grand Hotel Tenuta Lupò" ubicato in Capaccio (SA), in località Paestum, con accesso principale dal civico 201 di Via Laura e con altri due accessi secondari, posto a breve distanza dai templi di Paestum e dal mare. Detto complesso immobiliare è edificato su un suolo di mq. 70.000,00 circa, di cui 34.000,00 circa oggetto di espropriazione immobiliare, e si compone di: - un corpo di fabbrica principale, a quattro livelli di cui tre fuori terra, avente un'area coperta al piano terra di mq. 1.342,17 circa ed area complessivamente sviluppata di metri cubi 6.059,77 circa; - vari corpi di fabbrica minori; - sistemazioni esterne con piscina esterna, spazi pavimentati

da destinare ad esposizioni e banchettistica, terrazzo per eventi all'aperto, ampie zone a verde, parcheggio per pullman turistici, etc. Nel dettaglio il suindicato complesso turistico alberghiero è costituito da:

- **Fabbricato** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 993, sub. 23. Detta consistenza si distribuisce su tre livelli fuori terra ed un piano sottostrada; i tre livelli fuori terra comprendono l'auditorium, zona destinata ad uffici ed amministrazione e camere destinate ad alloggio del complesso turistico (n. 20 stanze al piano primo, n. 21 stanze al piano secondo e n. 17 stanze al piano terra). Il piano primo sottostrada comprende zona destinata a cucina, sala ricevimenti, celle frigorifere, impianti di irrigazione, impianti di pompe idriche, macchine pompe idriche, centrale termica, centrale di trasformazione, alloggi personale. Il fabbricato in questione confina al piano primo sottostrada: con la p.lla 993 sub. 24, con p.lle 994, 228 e 923 e con corte esclusiva; al piano terra: con p.lla 993 sub. 24, con p.lla 104, con p.lla 923 e con corte esclusiva; al piano primo: con corte esclusiva e con p.lla 993 sub. 24; al piano secondo: con corte esclusiva e con p.lla 993 sub. 24, salvo altri;

- **Fabbricato** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 993, sub. 24. Detta consistenza si distribuisce su tre livelli; di cui due sottostrada che comprendono zona destinata a vasca di raccolta acque termale, uffici, area destinata a servizi, piscina interna ed esterna, zona oggetto di sequestro, aree esterne ed una fuori terra che comprende la zona di ingresso del complesso turistico che consente l'accesso all'auditorium ed al sub. 23 (corpo di fabbrica su tre livelli fuori terra). Il fabbricato in questione confina: al piano primo sottostrada: con p.lla 993 sub. 23 e con corte esclusiva; al piano terra: con p.lla 993 sub. 23, con p.lla 1040 e con p.lle 990 e 923, salvo altri;

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 990, di are 18 e centiare 87. Detta consistenza, ubicata in corrispondenza dell'ingresso principale della struttura turistica, di forma poligono irregolare, è destinata a piazzale esterno caratterizzato da un andamento pianeggiante, gode di accesso diretto dalla strada principale provinciale e confina, con p.lla 1040, con p.lla 993, con strada provinciale e con p.lla 315, salvo altri;

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 1036, di are 63 e centiare 93. Detta consistenza, ubicata sul lato posteriore del complesso turistico, di forma poligono irregolare, è direttamente collegata alle aree esterne attrezzate della struttura, ha una struttura orografica pianeggiante, è caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni e confina, con canale consortile, con p.lla 1032, con p.lla 993 e con p.lla 1034, salvo altri;

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 1042, di are 25 e centiare 67. Detta consistenza, ubicata sul lato orientale della struttura, è di forma rettangolare allungata, con formazione orografica pianeggiante, è destinata in parte a piantumazione ed in parte a prato, ha accesso sia direttamente dalla struttura che da strada interpoderale che si dirama dalla strada provinciale principale e confina con p.lla 1032, con p.lla 981, con strada interpoderale, con p.lla 109, con p.lla 921, con p.lla 994 e con p.lla 993, salvo altri.

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 1040, di are 5 e centiare 8. Detta consistenza, ubicata sul fronte occidentale della struttura turistica, è di forma rettangolare, è destinata a piazzale esterno caratterizzato da un andamento pianeggiante, ha accesso dalle p.lle 990 e 993 e confina con p.lla 1038, con p.lla 993, con p.lla 990 e con p.lla 892, salvo altri

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 234, di are 2 e centiare 10. Detta consistenza, prospiciente la via Provinciale Laura, è di forma triangolare ad andamento pianeggiante, è destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni e confina con p.lla 982, con canale consortile e con strada provinciale, salvo altri;

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 981, di are 7 e centiare 20. Detta consistenza, prospiciente la via Provinciale Laura, è di forma poligonale, ad andamento pianeggiante, è destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni e confina, con p.lla 1042, con p.lla 982, con strada provinciale e con strada interpoderale (p.lla 228), salvo altri;

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 982, di are 27 e centiare 45. Detta consistenza, prospiciente la via Provinciale Laura, è di forma poligonale, ad andamento pianeggiante, è destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni e confina con p.lla 1032, con canale consortile, con strada interpoderale (p.lla 228), con p.lla 234, con strada provinciale e con p.lla 981, salvo altri;

- **Terreno**, censito al Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA) al foglio 30, p.lla 1032, di are 71 e centiare 38. Detta consistenza, di forma trapezoidale, ha acceso tramite le p.lle 1042, 981, 982 e 983, ha un andamento pianeggiante, è destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni e confina, con p.lla 1036, con canale consortile, con p.lla 993, con canale consortile, con p.lla 982 e con p.lla 1042, salvo altri.

Detto complesso, ai fini dell'attività recettiva, dispone attualmente di: - numero 57/58 camere, per complessivi n. 116 posti letto circa, nell'edificio principale della struttura; -una sala ristorante interno alla struttura alberghiera in grado di ospitare fino a numero 100 posti circa, due sale banchetti in grado di ospitare

fino a numero 250 posti circa; - una cucina completa di impianti ed attrezzature; -un centro congressi completamente attrezzato costituito da numero 3 sale di cui una al piano terra; - una piscina coperta e riscaldata, una piscina scoperta, vari ed ampi spazi comuni, coperti e scoperti, a disposizione della clientela, un cocktail bar e sale da tè al coperto e all'aperto; - inoltre, è in fase di completamento ed allestimento un Centro Benessere e termale, sito al piano seminterrato della struttura principale ed esteso mq. 1.000 circa. I vari livelli dell'edificio sono collegati verticalmente, oltre che da tre scale (due per l'accesso al piano seminterrato ed una per l'accesso ai piani primo e secondo), da numero 3 impianti ascensore e da un montacarichi di servizio. Il detto complesso ha finiture di livello elevato, in linea con la classificazione alberghiera a cinque stelle della struttura. Le ampie camere sono arredate con grande eleganza, gusto e cura dei particolari, con una buona dotazione di servizi ed impianti. Elevato è il livello qualitativo delle finiture e degli impianti delle aree e degli spazi comuni, delle sale destinate al centro congressuale e quelle del centro benessere. Le ampie aree esterne del complesso sono in parte destinate ad ingresso e parcheggio per la struttura, in parte destinate a piscina scoperta con annesso solarium, in parte allestite con vari spazi pavimentati e terrazzi per organizzazione di convegni e ricevimenti all'aperto, in parte ancora sistemate a verde. La dotazione impiantistica del complesso è all'altezza del livello qualitativo dell'intero complesso che risulta dotato di impianto elettrico e di illuminazione, impianto antincendio, impianto riscaldamento, condizionamento ed aspirazione aria, impianto di gestione delle camere, impianti audio-video, impianto TV, telefonico ed internet, raccolta acque termali, sistema di irrigazione centralizzato, impianto di irrigazione con getti dinamici a scomparsa, quadri di gestione periferici e centralizzati. Il detto complesso turistico alberghiero confina nell'insieme con altre proprietà di una delle società debentrici esegutate o aventi causa, con canale del Consorzio di Bonifica, con strada provinciale, con altre proprietà o aventi causa, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suindicato complesso turistico alberghiero è riportato:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio (SA), al Foglio 30, particelle:

- 993 sub 23; Via Laura snc piano S1-T-1-2; categoria: D/2; Rendita Catastale: €. 57.216,14;

- 993 sub 24; Via Laura snc piano S1-T-S2; categoria: D/2; Rendita Catastale: €. 30.849,34;

nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), al Foglio 30, particelle:

- 990; qualità; semin. arbor.; classe 4; superficie: are 18.87; R.D: €. 8,77; R.A.: €. 17,54;

- 1036; qualità; seminativo; classe 3; superficie: are 63.93; R.D: €. 28,06; R.A.: €. 46,22;

- 1042; qualità; semin. arbor.; classe 4; superficie: are 25.67; R.D: €. 11,93; R.A.: €. 23,86;

- 1040; qualità; semin. arbor.; classe 4; superficie: are 05.08; R.D: €. 2,36; R.A.: €. 4,72;

- 234; qualità; seminativo; classe 3; superficie: are 02.10; R.D: €. 0,92; R.A.: €. 1,52;

- 981; qualità; seminativo; classe 3; superficie: are 07.20; R.D: €. 3,16; R.A.: €. 5,21;

- 982; qualità; seminativo; classe 3; superficie: are 27.45; R.D: €. 12,05; R.A.: €. 19,85;

- 1032; qualità; frutteto; classe 2; superficie: are 71.38; R.D: €. 86,63; R.A.: €. 55,30.

Si precisa, ai fini catastali, che le suindicate p.lle 993 sub 23 e 993 sub 24 del Foglio 30 del Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio (SA) derivano dalla soppressione delle p.lle 993, subb. 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, e 22, del medesimo Foglio 30 del Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio (SA), giusta variazione del 26.07.2010 n. 28800.1/2010 in atti dal 26.07.2010 (protocollo n. SA 0366476) Fusione-Ultimazione di Fabbricato Urbano (p.lla 993 sub 23) e giusta variazione del 27.07.2010 n. 29185.1/2010 in atti dal 27.07.2010 (protocollo n. SA 0371358) Fusione-Ultimazione di Fabbricato Urbano (p.lla 993 sub 24).

PREZZO BASE D'ASTA EURO 3.129.082,50(Euro tremilionicentoventinovemilaottantadue/50).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 2.346.811,88**(Euro duemilionitrecentoquarantaseimilaottocentoundici/88).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 10.000,00(Euro diecimila/00).

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita sono pervenuti nella precedente consistenza catastale e con gli antecedenti identificativi catastali in piena proprietà ad una delle società debentrici esegutate *omissis* in virtù di atto per Notar Maria D'Alessio del 17.04.2000, Rep.n.12573, Racc.n.4788, registrato a Sala Consilina (SA) in data 08.05.2000 al n. 325 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 09.05.2000, ai nn. 13543/10860, con il quale, tra l'altro, si stabiliva in caso di alienazione, anche parziale, o di costituzione di diritti reali di godimento, il diritto di prelazione in favore del dante causa. Con successivo atto di ricognizione autenticato nelle firme dal Notaio Cimmino in data 26.11.2001 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 10.01.2002, ai nn. 930/749, il suindicato dante causa dell'atto per Notaio Maria D'Alessio

del 17.04.2000 e la citata società debitrice esecutata riconoscevano che la corte (già riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio (SA) al fg.30, p.lla 923 sub. 1) era di esclusiva proprietà della citata società debitrice esecutata, gravata di diritto di passaggio pedonale e carrabile, di parcheggio di autoveicoli e motoveicoli, di attraversamento di sottoservizi, di stillicidio e di scolo di acque, di prospetto, luci, vedute ed ogni altra servitù riconducibile allo stato dei luoghi a favore di un cespite di proprietà del citato dante causa della medesima società debitrice esecutata. Al dante causa della detta società debitrice esecutata i suindicati cespiti pervennero in virtù di successione del proprio padre *omissis*, deceduto il 20.03.1982, giuste denunce di successione nn. 4731, vol. 2691 e 2912, vol. 3270, trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno), rispettivamente, in data 03.05.1984, ai nn. 11626/9852 ed in data 11.11.1992, ai nn. 26838/22505, regolate da testamento olografo e relativi codicilli pubblicati con atto per Notar Chieffi del 20.04.1982, registrato a Napoli il 23 detti al n. 3975 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 02.11.1982, ai nn. 26115/22292, con successiva accettazione dell'eredità in questione con atto per Notar Chieffi dell'11.10.1982, registrato a Napoli in data 02.11.1982 al n. 9568 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 02.11.1982 ai n.ri 26116/22293. Relativamente ai cespiti riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio (SA), al Fg.30, p.lle 993 subb. 11, 14, 17, 18, 19, 21 e 22 (generati dalle particelle acquistate dalla società debitrice esecutata *omissis* con il citato atto per Notaio Maria D'Alessio del 09.05.2000 ed attualmente soppresse per fusione e conseguente costituzione della p.lla 923 sub 24), nonché in Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), Fg. 30, p.lla 234 di Ha 0.02.10, p.lla 981 di Ha 0.07.20, p.lla 982 di Ha 0.27.45 e p.lla 1032 di Ha 0.71.38, con atto per Notar Petraglia del 27.05.2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 11.06.2004, ai nn. 25005/19055, le società debtrici esecutate indentificavano catastalmente gli immobili realizzati dalla società debitrice esecutata *omissis* in proprietà superficaria e le aree concesse in diritto di superficie da una delle società debtrici esecutate all'altra società debitrice esecutata con la scrittura privata del 15.02.2003, registrata a Vallo della Lucania (SA) in data 03.05.2004 al n.529, la quale dagli atti non risulta essere trascritta.

PRECISAZIONI

Si evidenzia che dalla documentazione in atti risulta la presenza della convalida del sequestro operato dal Comando del Corpo Forestale Stazione Foce Sele in data 14.11.2006 e conseguente decreto di sequestro preventivo a seguito di convalida disposto dal G.I.P. di Salerno in data 22.11.2006 e relativo al Proc.Pen. 4860/06/21 e 6426/06/Gip, eseguito in data 28.11.2006 dal medesimo Comando del Corpo Forestale Stazione Foce Sele; al riguardo si precisa che con successivo provvedimento reso in data 06.06.2008 in riforma del decreto di sequestro preventivo emesso dal G.I.P. del Tribunale di Salerno in data 13.05.2008 il competente Tribunale Penale di Salerno - Sezione Riesame ha limitato il sequestro preventivo alle sole strutture già sequestrate in virtù della ordinanza del Tribunale del Riesame del 04.10.2006 (eseguita in data 14.11.2006). Con successiva Sentenza n. 1195/2016 emessa in data 22.03.2016 il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Penale (Giudice dott. Pietro Giocoli) ha, tra l'altro, disposto la restituzione agli aventi diritto di quanto in sequestro.

Si evidenzia, inoltre, che il Tribunale di Salerno con Sentenza n. 43/2024 del 23.07.2024 (Liquid. Giud. N. RG 30/2024 - G.D. dott. G. JACHIA) e con Sentenza n. 44/2024 del 23.07.2024 (Liquid. Giud. N. RG 31/2024 – G.D. dott. G. JACHIA) ha dichiarato la liquidazione giudiziale delle Società esecutate nominando curatore in entrambe le procedure il Dott. Fabio Amendola.

Si precisa, inoltre, che dalla documentazione in atti risulta che sulle unità immobiliari di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita grava la seguente formalità pregiudizievole successiva alla trascrizione del pignoramento (in data 14.04.2010, ai nn. 15368/11503) che ha dato origine alla procedura esecutiva in questione, la quale potrebbe non essere oggetto di cancellazione ex art. 586 c.p.c. e, precisamente s.e.o.:

- trascrizione di domanda giudiziale di risoluzione di contratto in data 12.05.2017, numeri 17943/13983, a favore di *omissis* e contro le società debtrici esecutate, e successiva nota a rettifica della suindicata trascrizione di domanda giudiziale di risoluzione di contratto, presentata in data 30.06.2017 ai numeri 25032/19425;

- trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento in data 26.08.2024, numeri 37090/30498 in favore di *omissis* e contro la società debitrice esecutata *omissis*;

- trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento in data 26.08.2024, numeri 37091/30499 in favore di *omissis* e contro la società debitrice esecutata *omissis*, e successiva nota a rettifica presentata in data 14.10.2024, numeri 42759/34966.

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti di cui a LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita sono nel possesso del suindicato Curatore delle Liquidazioni Giudiziarie c/o Tribunale di Salerno NN. RG 30/2024 e 31/2024 (Dott. Fabio Amendola) e sono occupati da un soggetto estraneo alla procedura esecutiva in questione in virtù del provvedimento reso da parte del competente G.D. (dott. G. JACHIA) in data 19.09.2024 con il quale il medesimo Giudice ha dato diniego al Curatore che aveva richiesto lo scioglimento dal contratto di Facility Management sottoscritto con terzo ante liquidazione giudiziale, prolungandolo sino alla vendita in sede di liquidazione giudiziale, precisandosi al riguardo che l'occupante si è obbligato al rilascio entro 30gg dall'aggiudicazione come dallo stesso riconosciuto con p.e.c. trasmessa al detto Curatore in data 30.09.2024.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

a) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e/o integrazioni, ai sensi e per gli effetti delle attuali disposizioni di legge in materia, dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.266 rilasciato dal Comune di Capaccio Paestum (SA) in data 26.09.2024 e versato nel fascicolo telematico della procedura esecutiva in oggetto, si evince: - che la p.lla n. 990 del Fg. 30 del Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), nel P.R.G. approvato con Decreto della Provincia di Salerno e pubblicato sul BURC n. 2 del 13.01.1992, è individuata in Zona Omogenea Territoriale "B1 residenziale a bassa densità" e, in minima parte, in Zona Omogenea Territoriale "E1 agricola di pianura"; - che le p.lle nn. 234, 981, 982, 1032, 1036 e 1042 del Fg. 30 del Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), nel P.R.G. approvato con Decreto della Provincia di Salerno e pubblicato sul BURC n. 2 del 13.01.1992, sono individuate in Zona Omogenea Territoriale "E1 agricola di pianura"; - che la p.lla n. 1040 del Fg. 30 del Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), nel P.R.G. approvato con Decreto della Provincia di Salerno e pubblicato sul BURC n. 2 del 13.01.1992, è individuata, in parte, in Zona Omogenea Territoriale "B1 residenziale a bassa densità" e, in parte, in Zona Omogenea Territoriale "E1 agricola di pianura" - che la p.lla n. 993 del Fg. 30 del Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), nel P.R.G. approvato con Decreto della Provincia di Salerno e pubblicato sul BURC n. 2 del 13.01.1992, è individuata, in parte, in Zona Omogenea Territoriale "B1 residenziale a bassa densità"; in parte, in Zona Omogenea Territoriale "E1 agricola di pianura" ed, in minima parte, in Zona Omogenea Territoriale "E3 di interesse ambientale rilevante"; - che le tutte le suindicate particelle sono assoggettate ai seguenti vincoli: *a)* zona classificata sismica S=6 (D.M. 03.06.1981 e Del. di G.R. 07.11.2002 n. 5447); *b)* fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i.); *c)* vincolo di Protezione delle Bellezze Naturali – Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico (art. 136 comma 1, lettera "c" e "d" del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"); - che le p.lle nn. 234, 982, 1032 e 1036 del Fg. 30 del Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), sono inoltre assoggettate al seguente vincolo: tutela dei corpi idrici (art. 96 lett. f del R.D. del 25.07.1904 n. 523 ed art. 41 del D.Lgs. del 11.05.1999 n. 152) e/o delle opere di bonifica (art.133 e 134 del R.D. 08.05.1904 n.368); - che le p.lle nn. 234, 981, 982, 990, 993, 1032, 1040 e 1042 del Fg. 30 del Catasto Terreni del Comune di Capaccio (SA), sono inoltre assoggettate ai seguenti vincoli: *a)* centri abitati (art. 4 del D.Lgs 30.04.1992 n.285 e s.m.i.); *b)* fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i.);

b) in relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dalla richiamata C.T.U, nonché dalla sua successiva integrazione versata in atti risultano i seguenti dispositivi: - C.E. n. 195/2000 rilasciata dal Comune di Capaccio; - Autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria n. 23 del 16.02.2000;- C.E. n. 200 del 25.10.2001 rilasciata dal Comune di Capaccio; C.E. n. 138 del 25.09.2002 rilasciata dal Comune di Capaccio; nonché la presenza in atti delle seguenti istanze: - richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica D.Lgs. n. 42/2004 prot. 51397/2010; - richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica D.Lgs. 42/2004 prot. 5940/2012; nonché la presenza in atti delle seguenti notifiche da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali: - comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza - prot. n. 0952 del 03.01.2011, in riferimento all'accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie nn. 195/2000, 200/2001 e 138/2002 al complesso denominato "GRAN HOTEL TENUTA LUPO"; motivazione del parere sfavorevole: "*le opere abusivamente eseguite non sembrano rientrare nei limiti fissati dal D.Lgs 42/04 art. 167 comma 4, perché riguardano superfici utili e volumi*"; - riscontro alle controdeduzioni prot. 18161 del 08.07.2011 da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali; nonché la presenza in atti della seguente ordinanza: ordinanza n. 142 del 06.11.2006 con la quale il responsabile del settore gestione del territorio ordinava al sig. *omissis*, nel termine perentorio di 90 giorni, di rimuovere le opere realizzate abusivamente ed in difformità ed al ripristino dello stato dei luoghi. Le opere abusive di cui all'ordinanza in premessa consistono in: "*A- Opere di difformità dalle concessioni edilizie determinanti variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001; FABBRICATO "A" (non oggetto di esecuzione) Piano Terra: Variazione prospettica attraverso la trasformazione di due porte in finestre e variazione dell'utilizzo dei vani interni: in luogo del "bar" e "internet cafe" vi sono due sale soggiorno;*

diversa distribuzione interna dei servizi igienici; Piano Primo: Riduzione dell'altezza netta di piano da 3,50 m. assentiti a 3,00 m. con conseguente abbassamento della quota del solaio di succielo; cambio di destinazione d'uso dei vani, attraverso la realizzazione di n.4 (quattro) camere d'albergo con servizi al posto di due "sale meeting", "spazio coffee-break" e "sala congressi"; variazione prospettica mediante la traslazione dei due balconi-finestra e realizzazione di una ulteriore finestra sul prospetto Nord-Ovest; Piano Secondo: Aumento dell'altezza netta di piano di 0,50 m. in conseguenza del richiamato abbassamento del solaio di calpestio; cambio di destinazione d'uso dei vani, attraverso la realizzazione di n.2 (due) camere d'albergo e relativi servizi, in luogo dei quattro "uffici" e del "disimpegno"; cambio di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile, attraverso la realizzazione di n.3 (tre) camere d'albergo, con conseguente incremento di superficie utile di mq. 110 circa. Si precisa che l'altezza complessiva del fabbricato è rimasta immutata così come le dimensioni in pianta. Non è stato realizzato il pergolato esterno sui lati Nord-Est e Nord-Ovest. FABBRICATO "C" Piano Terra: Aumento dell'altezza interna della "sala congressi" da 3,10 m. del solaio piano previsto nel progetto assentito a 3,50 m. e 4,90 m. rispettivamente all'imposta ed al colmo della volta a botte realizzata con controsoffitto in cartongesso con conseguente aumento di volume urbanistico quantizzabile in circa 212 metri cubi. FABBRICATO "D" Piano Seminterrato: Viene definito tale, a differenza della dicitura "interrato" usata sulle tavole del progetto assentito, in quanto attraverso, rispettivamente, la mancata realizzazione del solaio a quota di calpestio del piano terra previsto a Sud-Est, e la sistemazione esterna operata al lato Nord-Est del fabbricato "D" ha consentito di avere fuori terra gli interi prospetti Nord-Est Sud-Est. Volume urbanistico ex novo alla piscina assentita, derivante dall'aver realizzato una copertura a due falde inclinate a giorno, con altezza alla gronda di 4,60 m. e al colmo di 7,00 m. in luogo della semi-copertura piana con altezza interna di 3,80 m. Tale incremento volumetrico, date le dimensioni in pianta pari a 14,80 x 24,80 è computabile ai fini urbanistici in metri cubi 737 circa; la mancata realizzazione del solaio di copertura con luce 14 m. e lunghezza 33,60 m., previsto in progetto sul lato Sud-Est, e la estesa sistemazione esterna con incremento delle superfici di scavo operata al lato Nord-Est del fabbricato, ha consentito di avere completamente fuori terra gli interi prospetti Nord-Est e Sud-Est dello stesso, sui quali affacciano le sale per banchetti, la sala attesa e le cucine. Per cui tali modifiche hanno di fatto portato fuori terra due lati del Fabbricato "D", ben al la della effettiva quota del piano di campagna. A causa di quanto sopra descritto diviene volume computabile ai fini urbanistici parte del piano interrato di progetto. L'incremento volumetrico è stimabile in circa 2630 metri cubi (41,20 x 33,60/2 x 3,80). Aumento delle dimensioni in pianta del corpo denominato "contrafforti" in progetto, completamente interrato, con incremento di superficie coperta sul lato Sud-Est di circa 138 metri cubi, avente dimensioni in pianta di circa 28,70 x 4,80, in cui gli ambienti sono destinati parte a camere con bagno per il personale di servizio e parte a locali per impianti tecnologici; riduzione volumetrica e di superficie coperta, nella zona oggi occupata dalla rampa di accesso carrabile al piazzale posteriore al fabbricato "D", derivante dalla non realizzazione del deposito per gli attrezzi del giardiniere e parte del deposito per i concimi, di dimensioni di circa 9,05 x 3,35, mentre in prosecuzione verso Est vi è un'ulteriore volume seminterrato delle dimensioni in pianta di 4,90 x 3,35; i locali di cui al punto 4) e 5), hanno un'altezza totale di circa 4,20 m. tra il calpestio della zona seminterrato e l'estradosso della copertura piana; realizzazione di due vani scala a cielo aperto, ai lati della zona di accesso al piazzale posteriore al fabbricato "D", di dimensioni 4,40 x 4,90, con rampe realizzate in struttura metallica e gradini in marmo; Piano Terra: -Cambio di destinazione d'uso con la realizzazione di n. 16 (sedici) camere d'albergo con relativi servizi, e di uffici per la direzione del complesso, al posto delle destinazioni di cui ai titoli abilitativi rilasciati, ovvero: "Centro Benessere e Salute (Beauty Center)", "Tecno Gim", "Diving Centro Escursioni marittimi e terrestri", "Boutique", "Reception", "Hall", "Ufficio"; nuova volumetria, derivante dalla diversa funzione che è stata data al portico di uso pubblico antistante gli ambienti di cui al punto precedente, ora corridoio di servizio tra le nuove camere d'albergo, incrementando così il volume urbanistico computabile rispetto a quello di progetto assentito a piano terra, di metri cubi 541 circa; chiusura con invetriate in alluminio, delle pareti del corridoio di servizio alle camere che prospetta verso la corte interna; nuovo volume urbanistico al corpo scala-ascensori posto al lato Nord-Ovest, in quanto il progetto assentito prevedeva la realizzazione di una scala aperta e limitata al collegamento del solo piano terra con il seminterrato. Dalle verifiche lo stesso risulta di dimensioni maggiori all'assentito e chiuso su tutti i lati ed in copertura. Tale volumetria è di metri cubi 415 circa, dati dalle dimensioni in pianta di 4,70 x 8,75 m., ed in'altezza di circa 10,10 m. Piano Primo: Incremento del volume urbanistico dei corridoi di servizio alle n. 20 camere d'albergo già assentite, di circa 43 metri cubi, dovuto ad un aumento dell'altezza degli stessi di 20 cm; volume urbanistico ex novo a seguito della realizzazione del collegamento coperto (passetto) tra il corpo scala-ascensori ed il corridoio di servizio alle camere, volume di metri cubi 82 circa; chiusura con infissi in vetro ed alluminio delle pareti del corridoio di servizio alle camere d'albergo che prospetta verso la corte interna; Piano Sottotetto: Incremento di circa 0,90 m. delle altezze interne alla gronda ed al colmo del piano, a seguito di traslazione verso l'alto della copertura a falde inclinate, con creazione di volume urbanistico per l'intero piano, pari a metri cubi 2.410 circa; cambio di destinazione d'uso con la realizzazione di n. 21 camere d'albergo con relativi servizi di

tutto il piano sottotetto, assentito come locale di sgombero; volume urbanistico ex novo derivante dalla realizzazione del collegamento coperto tra il corpo scala-ascensori ed il corridoio di servizio alle camere, volume di metri cubi 77 circa. Dalla medesima documentazione in atti si evidenziano le seguenti opere realizzate in assenza di titoli abilitativi: “- Piano Seminterrato: Incremento volumetrico ex-novo, costituito dal prolungamento verso Est della piscina coperta con aumento della superficie coperta di mq. 108 (m. 7,30 x 14,80) con altezza dalla gronda di m. 4,60 ed al colmo di m. 7,00, per una volumetria di metri cubi 626 circa; Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare a Nord della piscina coperta ancora non ultimato né in uso, con struttura in cemento armato, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti con intonaco di tipo tradizionale, predisposizione impianto elettrico e passaggio delle canalizzazioni per il condizionamento, con solaio di copertura privo ancora di intonaco e tinteggiatura, di superficie coperta di circa mq. 240, con dimensioni interne di m. 28,20 x 8,00, interrato per tre lati, con altezza interna pari a m. 3,80; Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare completamente interrato, sul lato Nord-Ovest del piano seminterrato, non ancora ultimato, con dimensioni interne pari a m. 8,20 x 15,50 con altezza interna pari a m. 3,80; - Piano Terra: Nuovo volume urbanistico, adibito ad hall, reception, uffici e bar, derivante dalla chiusura dello spazio aperto che in progetto risultava assentito come pergolato in legno, compreso tra il fabbricato "C" ed il fabbricato "D" ed ancora verso Nord-Ovest, che risulta completamente chiuso sulla parte di perimetro libera con invetriate in alluminio e parti in muratura, con altezza utile pari a 3.00 m. tali destinazioni occupano una superficie coperta ex novo di circa mq. 995, per un volume di metri cubi 3.280 circa; Nuovo volume urbanistico, derivante dalla realizzazione della "sala da the" in prosecuzione di quanto sopra descritto, chiusa perimetralmente con invetriate in alluminio, ad occupare una superficie coperta di mq. 93,60 (m. 10,70 x 8, 75), con altezza utile pari a 3,00 m. per un volume complessivo di circa cubi 280 circa; Realizzazione delle sistemazioni esterne sul prospetto Nord-Est del fabbricato "D", con un piazzale ottenuto con uno sbancamento a quota del pavimento del piano interrato per una larghezza di circa 23 m. dal fronte e da dove inizia la sistemazione e terrazzamenti e scale che portano fino alla quota del piano di campagna. Su tali aree è ubicata la piscina di m. 20,00 x 12,20. A raccordo tra il piazzale e la quota del piano di campagna, all'angolo Nord dello stesso, è stato realizzato un edificio, utilizzato per locali tecnologici (gruppo idrovore e vasche con piezometri per il controllo del livello della falda idrica) ed uffici, con ingresso dal piazzale, e con gruppo servizi con ingresso dal lato piscina. Tale edificio seminterrato ha una superficie coperta di circa mq. 700, per una volumetria urbanistica di metri cubi 940 circa; Superficie coperta con "gazebo" realizzato con struttura portante in ferro e coperta da teli in Pvc della dimensione in pianta di m. 27,70 x 19,80; Edificio in muratura ubicato al confine Sud, adibito a docce e servizi igienici della coperta di mq. 47,40 e con volume urbanistico di metri cubi 132,70 circa. Dalla medesima documentazione si evidenzia la presenza in atti della seguente attestazione: da parte del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Capaccio (SA) - prot. n. 7214 del 22.02.2011, con la quale si precisa “che i volumi e le superfici per le quali il sig. omissis richiede compatibilità paesaggistica in data 07.12.2010 prot. 51397, come già ampiamente descritta ed accertata dall'ordinanza del 6.11.2006, hanno costituito incremento di volume urbanistici e superfici utili determinando di fatto un aumento del carico urbanistico”. Dalla citata documentazione in atti risulta, inoltre, la presenza dei seguenti certificati: - Certificato di Agibilità n. 09 del 24.06.2003 rilasciato dal Comune di Capaccio (SA); - Certificato di Agibilità n. 39 del 02.12.2002 rilasciato dal Comune di Capaccio (SA). Dalla documentazione acclusa alla relazione peritale versata in atti (allegato 7) si è riscontrato che: - in data 24.12.2012 omissis, nella qualità di rappresentante legale di una delle società debentrici eseguite, inoltrava istanza avente ad oggetto "domanda autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 167 del d.lgs 42/04 per le opere realizzate nel complesso alberghiero Grand Hotel Tenuta Lupo"; - in data 31.12.2012, prot. n. 36311, la Soprintendenza inoltrava il riscontro alle note esplicative inviate da omissis in merito alla precitata istanza; - in data 29.04.2013 omissis richiedeva al Comune di Capaccio (SA) il ripristino delle opere di proprietà dell'altra società debitrice eseguita quali parti del complesso alberghiero "Grand Hotel Tenuta Lupo" di cui alla autorizzazione edilizia di ripristino, prot. n. 33305 del 12.09.2011, relativa all'ordinanza comunale n. 142/2006, come da parere della Soprintendenza, prot. n. 36311 del 31.12.2012, ai sensi degli artt. 33 e 37 del D.Lgs. 380/01. Dalla richiamata C.T.U. versata in atti si rileva, con riferimento alla citata ordinanza n. 142 del 06.11.2006, inerente la rimozione da parte di omissis delle opere realizzate abusivamente ed in difformità, così come descritte nella stessa ordinanza, che trattandosi di opere in difformità alle concessioni edilizie, determinanti variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, questi tipi di interventi non sono sanabili con pratiche edilizie in sanatoria, per cui l'acquirente non si potrà avvalere delle disposizioni di cui all'art. 46. co. 5 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, co. 6 della citata L.47/85, se non per tipo di interventi, in parziale difformità, sanabili con pratiche edilizie in sanatoria, quali ad esempio modifiche interne che non incidono sui parametri urbanistici, per le opere che non hanno comportato un incremento dei volumi e superfici utili, quali superfici e volumi tecnici, come si evince nella Comunicazione della Soprintendenza del 31.12.2012, mentre occorre provvedere alla riduzione in pristino e rimozione di quelle opere considerate in totale difformità in adempimento all'ordinanza comunale n.

142/2006. Dalla medesima documentazione in atti si evince, altresì: **a)** che per quanto concerne, l'accertamento della compatibilità paesaggistica postuma - art. 167, comma 4 lett. a) D.Lgs. 42/04 - esso è consentito per lavori realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelle legittimamente realizzati. Pertanto, l'accertamento della compatibilità postuma e, quindi, della sanatoria edilizia, non può essere acquisita, trattandosi di opere che hanno comportato un aumento del volume urbanistico e delle superfici utili, come si evince anche nella comunicazione della Soprintendenza n. 952 del 18.01.2011, nella quale, tra l'altro, si riporta che *"le opere abusivamente eseguite non sembrano rientrare nei limiti fissati dal D.Lgs 42/04, art. 167, comma 4, perché riguardano superfici utili e volumi"*; **b)** che in merito alla possibilità di considerare agli interventi realizzati in difformità ai titoli abilitativi e quelli privi di titoli abilitativi e meglio annoverati nell'ordinanza di demolizione del 2006 n. 146, come interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, dette opere non possono considerarsi tali e, pertanto, non risulta essere applicabile l'art. 149, comma 4 lett. a) D.Lgs 42/04, il quale non prevede l'autorizzazione paesaggistica per dette tipologie d' intervento; tuttavia, come innanzi indicato, è possibile avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co.5 del T.U. D.P.R. 380/01, per tipi di intervento in parziale difformità come i volumi tecnici ed aumenti di cubatura e di superficie di scarsa consistenza (il cui incremento non è superiore al 2% del volume complessivo assentito), variazioni interne, ecc. ed è possibile, inoltre, provvedere alla riduzione in pristino e rimozione di quelle opere considerate in totale difformità in adempimento all'ordinanza comunale n. 142/2006; **c)** che in merito alla possibilità di considerare l'intervenuto assenso tacito alla SCIA presentata in data 29.04.2013 al Comune di Capaccio (SA) si fa presente che al comma 1 dell'art. 19 (Segnalazione certificata di inizio attività - Scia) della Legge 30.07.2010 n.122 (G.U n.176 del 30.07.2010 - S.O. n.174) è riportato quanto segue: *"Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria"*. Pertanto, per quanto sopra, non può considerarsi intervenuto alcun tacito assenso alla SCIA in questione, ma occorre produrre preliminarmente tutte le autorizzazioni previste per legge; **d)** che in merito alla applicabilità della Legge Reg. n. 16 del 28.11.2000 - sottoposizione a vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche - si evince che è stato presentato presso il TAR Campania – Sezione di Salerno apposito ricorso datato 02.01.2007 contro il Comune di Capaccio (SA) con il quale è stato richiesto l'annullamento: dell'ordinanza comunale di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 142/2006; della comunicazione di notizia di reato del Corpo Forestale dello Stato acquisita al Comune in 27.07.2006, prot. n. 29767, ecc; **e)** che, secondo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica comunale, le opere realizzate nel "Grand Hotel Tenuta Lupo", si pongono in parte in contrasto con le destinazioni di zona e con le N.T.A del P.R.G (approvato con decreto del Presidente della Provincia pubblicato sul BURC del 13.01.1992, n. 2). In particolare, per le aree ricadenti in zona B1 residenziale a bassa densità l'art. 22 preclude la realizzazione di complessi alberghieri con oltre 20 camere e di categoria superiore alle tre stelle, per le aree ricadenti in E1 agricola di pianura esclude ogni opera di natura ricettivo-turistica e, per le aree ricadenti in zona E3 di interesse ambientale, l'art. 29, preclude le nuove edificazioni; **f)** che sono stati stimati in €. 1.000.000,00 i costi di intervento presunti relativi alla riduzione in pristino delle opere ritenute in totale difformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Capaccio (SA), nonché alla produzione della documentazione tecnica amministrativa necessaria per le opere in parziali difformità, da rendere sanabili. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai suindicati immobili, oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, 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, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione, risulta che non sono presenti vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui cespiti 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 di natura urbanistica innanzi indicati. 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 abrogato 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 e che la procedura esecutiva immobiliare in questione risulta essere antecedente all'entrata in vigore del D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con Legge n. 9/14 e succ. modifiche.

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. Luisa 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*), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - 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 minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di 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 **LOTTO UNICO**;
- 6) stante quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 17.12.2024, **il prezzo assunto a base** degli immobili costituenti il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 3.129.082,50**(Euro tremilionicentoventinovemilaottantadue/50), corrisponde a quello determinato ex art. 568 c.p.c., già ridotto di 1/4 (un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4 (un quarto), ulteriormente ridotto del 15%(quindici per cento), ulteriormente ridotto del 15%(quindici per cento), ulteriormente ridotto del 15%(quindici per cento), ulteriormente ridotto del 10%(dieci per cento) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4 (un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto del 10% (dieci per cento) ex art. 591 c.p.c. con arrotondamento alla prima cifra intera superiore, ulteriormente ridotto del 10% (dieci per cento) ex art. 591 c.p.c. con arrotondamento alla prima cifra intera superiore, ed ulteriormente ridotto di 1/4 (un quarto) ex art. 591 c.p.c. ed è pari al precedente prezzo di gara ridotto di 1/4 (un quarto) ex art. 591 c.p.c.;
- 7) **l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c.** è stabilita in **Euro 2.346.811,88**(Euro duemilioneitrecentoquarantaseimilaottocentoundici/88), per il sopradescritto **LOTTO UNICO** 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 applicazione 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 10.000,00**(Euro diecimila/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 **14**(quattordici) **aprile 2025**(duemilaventicinque);
- 11) l'esame delle offerte di acquisto presentate avrà luogo il giorno **15**(quindici) **aprile 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. 00000003808 aperto presso la Banca Promos S.p.A. dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (**IBAN: IT41 V032 6515 2000 0000 0003 808**); 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 deliberazione 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. 00000003808 aperto presso la Banca Promos S.p.A. dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (**IBAN: IT41 V032 6515 2000 0000 0003 808**); 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 conguagliare 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. 00000003808 aperto presso la Banca Promos S.p.A. dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (**IBAN: IT41 V032 6515 2000 0000 0003 808**) 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 predispose 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) 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;
- 33) 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);
- 34) 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;
- 35) 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;
- 36) 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 resa dal competente G.E. in data in data 21.01.2025 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);

- 37) 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 Sicic 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;
- 38) 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*;
- 39) 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*;
- 40) 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.
- 41) 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 divulgazione 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;
- 42) 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*;
- 43) 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*;
- 44) 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 40 a 43 del presente avviso di vendita è da intendersi non necessaria ai fini dell’esperibilità della vendita;
- 45) 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;
- 46) in nessun caso il Professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice delegante. I creditori potranno depositare in cancelleria (e sulla posta elettronica certificata del delegato alla vendita) dichiarazione (irrevocabile) di rinuncia agli atti fino al momento dell’aggiudicazione; in caso di espressa dichiarazione di rinuncia da parte di tutti i creditori, precedenti e intervenuti, aventi titolo esecutivo, il Professionista delegato provvederà, alla presenza di più offerte valide, a redigere un verbale delle operazioni di adunanza senza provvedere all’aggiudica, a restituire, mediante bonifico bancario, le somme versate a titolo di cauzione ai partecipanti, a rimettere gli atti al Giudice dell’esecuzione per la pronuncia di estinzione ai sensi dell’art. 629 c.p.c.;

- 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 alla Via Trotula de Ruggiero n. 30 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito: tel. 089.2583436 - indirizzo di posta elettronica certificata: "avvluisafiore@pec.ordineforense.salerno.it";
- 48) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, con il richiamato provvedimento reso in data 28.01.2025, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori nonché in sostituzione del precedente Custode Giudiziario terzo, al fine di consentire un maggior coordinamento delle procedure e della gestione degli immobili lo stesso Curatore delle procedure di liquidazione giudiziale (NN. RG 30/2024 e 31/2024 Tribunale di Salerno) il Dott. Fabio Amendola, con studio in SALERNO alla Via Zara n. 62 (recapito telefonico: tel. 347.7840851); indirizzo di posta elettronica certificata: "f.amendola@pec.commercialistisalerno.it".
- Salerno, il giorno 30(trenta) gennaio 2025(duemilaventicinque).

Il Professionista delegato
Avv. Luisa Fiore