

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it

AVVISO DI VENDITA
PROC. N. 66/2019 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di LAGONEGRO

L'Avv. Raffaele Fiore, con studio in Salerno al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Aniello Maria De Piano, in data 30.10.2024, regolarmente comunicata a mezzo p.e.c. in pari data, nella procedura esecutiva N. 66/2019 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Lagonegro, promossa:

- ad istanza della Unicredit S.p.A. e per essa quale mandataria di DoValue S.p.A. (già DoBank S.p.A.) e proseguita per surroga da OLYMPIA SPV S.r.l. e per essa da doValue S.P.A nella qualità di mandataria, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Giammaria;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento in questione
- vista la richiamata ordinanza di delega con la quale il competente G.E. ha ritenuto, tra l'altro, che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità *asincrona*) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
- visto, altresì, il provvedimento reso dal competente G.E. all'udienza del 30.10.2024;
- 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 Consulenza Tecnica d'Ufficio 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'Ing. Marianna Sabella e depositata presso la competente Cancelleria in data 19.05.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21**(ventuno) **maggio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti) con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194 **il primo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona" con unico rilancio**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 dei beni immobili di cui ai **LOTTI UNO e DUE**, di seguito descritti, del giudizio di espropriazione immobiliare, tramite il portale internet (<http://www.astetelematiche.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che le **offerte di acquisto** dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematica** ed essere **trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita** e, pertanto, **entro le ore 23.59**(ventitrè e minuti cinquantanove) **del giorno 20**(venti) **maggio 2025**(duemilaventicinque);

che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) è **fissato in "trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista delegato avrà avviato la gara"**;

- la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti).

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNO: piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA), in Via Cesare Beccaria, snc. L'immobile da ristrutturare, si sviluppa al piano primo con cantina al piano interrato. Completano l'immobile ulteriori due vani al piano primo, con accesso indipendente all'appartamento. L'appartamento è composto da tre camere più servizi e da ulteriori due vani con accesso indipendente. Non si rileva la presenza di impianti funzionanti. L'immobile non è dotato di pavimento. Gli infissi sono vetusti. Completa l'immobile la presenza di una cantina al piano interrato non accessibile poiché l'accesso risulta pervaso da vegetazione. Il maggiore fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto del presente procedimento (sub. 10) è costituito da tre livelli più il piano interrato. È possibile accedere all'immobile direttamente dalla pubblica Via Cesare Beccaria e successivamente, mediante portone comune accedere al vano scala che permette l'ingresso alle diverse proprietà, tra cui quella oggetto del presente avviso di vendita al piano primo. Dall'elaborato peritale versato in atti si evince che dal prospetto esterno del maggiore fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in questione non si rilevano particolari condizioni di degrado, salvo limitate porzioni di intonaco danneggiate dall'umidità; relativamente all'immobile oggetto del presente procedimento, invece, è possibile notare già dall'esterno lo stato di abbandono in cui versa, data la presenza di vetri rotti e delle condizioni vetuste degli infissi. Internamente, l'appartamento si presenta disabitato, pseudo vuoto ed in stato di abbandono; in particolare stato di degrado versano i solai interni in legno, visibili per diverse porzioni data l'assenza dello strato di ricoprimento e per i quali si rilevano infiltrazioni in diversi punti e/o rotture locali; le pareti interne sono coperte da carta da parati e nelle zone in cui questa è assente si rileva il degrado della muratura. Dall'elaborato peritale versato in atti si rileva che dall'analisi della documentazione esaminata dall'esperto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina (SA), risulta che l'area ove sorge il fabbricato ricade in zona urbanistica omogenea "A", ovvero centro storico del vigente P.R.G. L'immobile in questione confina in direzione Ovest con Via Cesare Beccaria, in direzione Est con il vano scala, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il detto immobile è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) al foglio 46:**

- **p.lla 1790, sub. 10;** Via Cesare Beccaria n. snc Piano S1-1; categoria: A/2; classe: 2; consistenza: 4,5 vani; superficie catastale: totale 132 mq – totale escluse aree scoperte 132 mq; rendita: €. 267,27.

Si precisa, ai fini catastali, che tale bene deriva dall'immobile censito al foglio n. 46, p.lla n. 1790, sub. 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA), giusta variazione del 31.05.2000 Pratica n. 104695 in atti dal 31.05.2000 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione - abitazione di tipo civile – bene (n. 4479.1/2000); in tale variazione risulta soppressa la p.lla n. 1790, sub. 4 (di consistenza 7.5 vani) con la costituzione dei seguenti immobili: - foglio 46, p.lla n. 1790, sub. 11; - foglio 46, p.lla n. 1790, sub. 10 (di cui al LOTTO UNO oggetto di vendita); - foglio 46, p.lla n. 1790, sub. 9; - foglio 46, p.lla n. 1790, sub. 8; - foglio 46, p.lla n. 1790, sub. 7.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 61.100,00 (Euro sessantunomilacentove/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente al 75%(settantacinque per cento) del suindicato valore d'asta/prezzo di riferimento] **EURO 45.825,00**(Euro quarantacinquemilaottocentoventicinque/00).

PROVENIENZA

L'immobile di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita è pervenuto al debitore esecutato, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita stipulato in data 11.03.2016 per Notaio

Guerriero Nicola, Rep.n 4079, Racc.n. 2999, trascritto in data 11.04.2016, ai n.ri 14212/11176, dal sig. *omissis*.

Al detto dante causa l'immobile in questione era pervenuto per:

- la quota di 2/15 della piena proprietà giusta successione legittima in morte del sig. *omissis* (den. n. 6, vol. 336 dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina del 24.08.2000) trascritta il 16.11.2001, ai nn. 32493/24713;
- la quota di 1/15 della piena proprietà giusta successione legittima in morte della sig.ra *omissis* (den. 145, vol. 9990 dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina del 26.03.2015) trascritta il 15.06.2015, ai nn. 20278/16459;
- la quota di 4/5 (pari a 12/15) della piena proprietà giusta atto di donazione a rogito del Notaio Guerriero Nicola dell'11.03.2016, rep.n. 4076/2996, trascritto in data 11.04.2016 ai nn. 14210/11174, da parte dei sig.ri *omissis*.

Ai detti danti causa sig.ri *omissis* la quota di propria pertinenza dell'immobile in questione era pervenuta:

- per la quota di 2/15 ciascuno mediante la richiamata successione legittima in morte del sig. *omissis* (den. n. 6, vol. 336 dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina del 24.08.2000) trascritta il 16.11.2001, ai nn. 32493/24713;
- per la quota di 1/15 ciascuno mediante la richiamata successione legittima in morte della sig.ra *omissis* (den. 145, vol. 9990 dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina del 26.03.2015) trascritta il 15.06.2015, ai nn. 20278/16459;

Alla sig.ra *omissis* la quota di propria pertinenza dell'immobile sopra citato era a sua volta pervenuta per la suindicata successione legittima in morte di *omissis* (den. n. 6, vol. 336 dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina del 24.08.2000) trascritta il 16.11.2001, ai nn. 32493/24713.

Al sig. *omissis* l'intera proprietà dell'immobile gli era a sua volta pervenuta mediante successione testamentaria in morte di *omissis* (den. 21, vol. 257 dell'Ufficio del Registro di Salerno), trascritta in data 05.03.1986 ai nn. 5637/4764, devoluta per testamento olografo, registrato in Sala Consilina (SA) il 27.01.1984 al n. 206.

* * * * *

Al riguardo si precisa che il creditore procedente in surroga, al fine di sanare il difetto di continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. del cespite in questione, nonché all'appartenenza dello stesso al debitore eseguite nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che ha originato il procedimento in questione ha provveduto:

- a) con la nota del 21.03.2023 – Reg. gen. 11908 – Reg. part. 9484 alla trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità in morte del sig. *omissis* da parte del figlio dal sig. *omissis* in proprio per la quota di 2/15 e per rappresentazione della propria madre sig.ra *omissis* (moglie del detto *de cuius*), deceduta senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta del detto *de cuius ommissis*, per la quota di 1/15, in virtù di atto di compravendita stipulato in data 11.03.2016 per Notaio Guerriero Nicola rep n 4079, racc.n. 2999, trascritto in data 11.04.2016, ai nn. 14212/11176;
- b) con la nota del 21.03.2023 – Reg. gen. 11909 – Reg. part. 9485 alla trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra *omissis* da parte del figlio sig. *omissis*, sempre in virtù di atto di compravendita stipulato in data 11.03.2016 per Notaio Guerriero Nicola rep n 4079, racc.n. 2999, trascritto in data 11.04.2016, ai nn. 14212/11176;
- c) con la nota del 21.03.2023 – Reg. gen. 11910 – Reg. part. 9486 alla trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra *omissis* da parte del nipote sig. *omissis*, per la quota di 1/5 in rappresentazione del proprio padre sig. *omissis*, deceduto senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta della detta *de cuius* sig.ra *omissis*, in virtù di atto di compravendita stipulato in data 11.03.2016 per Notaio Guerriero Nicola rep n 4079, racc.n. 2999, trascritto in data 11.04.2016, ai nn. 14212/11176;
- d) con la nota del 21.03.2023 – Reg. gen. 11911 – Reg. part. 9487 alla trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità in morte del sig. *omissis* da parte dei figli sig.ri *omissis* in proprio per la quota di 2/15 e per rappresentazione della propria madre sig.ra *omissis* (moglie del detto *de cuius*), deceduta senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta del detto *de cuius* sig. *omissis*, per la quota di 1/15, in virtù di atto di donazione stipulato in data 11.03.2016 per Notaio Guerriero Nicola rep n 4076, racc.n. 2996, trascritto in data 11.04.2016, ai nn. 14210/11174;

- e) con la nota del 21.03.2023 – Reg. gen. 11912 – Reg. part. 9488 alla trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra *omissis* da parte dei figli sig.ri *omissis*, in virtù di atto di donazione stipulato in data 11.03.2016 per Notaio Guerriero Nicola rep n 4076, racc.n. 2996, trascritto in data 11.04.2016, ai nn. 14210/11174;
- f) con la nota del 21.03.2023 – Reg. gen. 11913 – Reg. part. 9489 alla trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra *omissis* da parte dei nipoti sig.ri *omissis* per la quota di 1/5 in rappresentazione del proprio padre sig. *omissis*, deceduto senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta della detta *de cuius* sig.ra *omissis*, in virtù di atto di donazione stipulato in data 11.03.2016 per Notaio Guerriero Nicola rep n 4076, racc.n. 2996, trascritto in data 11.04.2016, ai nn. 14210/11174.

In merito alle suindicate note di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 21.03.2023, nn. 11908/9484, 11910/9486, 11911/9487 e 11913/9489, si evidenzia che si è fatto ricorso all'istituto della rappresentazione e della trasmissione del diritto disciplinato dall'art 479 c.c. che opera nell'ipotesi in cui il chiamato non rinuncia all'eredità o non l'accetti ed, in caso di premorte dello stesso, il diritto di accettare l'eredità si trasmette in favore dei suoi eredi; la trasmissione consiste in un'eccezione al principio di indisponibilità della delazione ed opera solo per le successioni a titolo universale (erede legittimo o universale). Nel caso in cui il chiamato muore senza aver accettato l'eredità di un terzo, il diritto di accettare si trasmette agli eredi del delato, i quali diventano titolari dell'intera posizione giuridica del chiamato.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale si rileva che dagli accertamenti eseguiti dall'esperto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina (SA) non è emerso alcun atto di natura edilizia intestato al debitore esecutato e che l'immobile in questione di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita ricade nel centro storico dello stesso Comune, ovvero zona A, di realizzazione antecedente il 1967. Dalla detta documentazione si rileva secondo l'esperto di stima che tale dichiarazione può essere riscontrata dall'analisi dei passaggi di proprietà relativi al bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) al foglio 46, particella 1790 sub. 10. Dalla citata documentazione si evidenzia che secondo l'esperto stimatore detto riscontro si è avuto anche in occasione del sopralluogo effettuato sui luoghi dal medesimo tecnico dal quale lo stesso ha rilevato che la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato è ante '67, questo in virtù della tipologia costruttiva del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile *de quo*, ovvero dal contesto di ubicazione del bene: centro storico. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al cespite in questione oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Dal richiamato elaborato peritale in atti si rileva che: *a)* in merito agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente, l'esperto di stima evidenzia che non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati e che per l'immobile in questione non risulta essere costituito un condominio e che il detto bene ricade nel centro storico del Comune di Sala Consilina (SA), ovvero zona A, di realizzazione antecedente il 1967; *b)* in merito agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura l'esperto di stima evidenzia che sull'immobile in questione oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità: - Iscrizione del 18.12.2017 R.P. 6130 R.G. 47893, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio 4714/2017 del 13.07.2017, a favore di *omissis* e contro il debitore esecutato (gravante sugli immobili censiti al Foglio 46, particella n. 1790, sub. 10 del Comune di Sala Consilina e sui terreni censiti al Foglio 9, particella n. 631 e n. 633 ricadenti nel Comune di Auletta); - Trascrizione del 17.10.2019 R.P. 31060 R.G. 40572 nascente pignoramento del 21.08.2019, a favore di *omissis* e contro il debitore esecutato (gravante sugli immobili censiti al Foglio 46, particella n. 1790, sub. 10 del Comune di Sala Consilina e sui terreni censiti al Foglio 9, particella n. 631 e n. 633 ricadenti nel Comune di Auletta). Dal richiamato elaborato

peritale si evince, altresì che non vi sono difformità dal punto di vista urbanistico. Dalla suindicata documentazione in atti si evince, inoltre, che per il bene in questione non risultano presenti livelli o usi civici né affrancazione e non insistono pesi o oneri di altro tipo. Dal richiamato elaborato peritale in atti si evince che non ci sono procedimenti in corso relativi al cespite pignorato in questione e, inoltre, per quanto appurato dall'esperto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina l'immobile *de quo* non ricade su suolo demaniale. 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

PRECISAZIONI

Si precisa che sull'immobile (foglio n. 46, p.lla n. 1790, sub. 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina) da cui ha avuto origine, unitamente ad altri subalterni, il cespite di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita grava la seguente formalità pregiudizievole anteriore alla trascrizione del pignoramento (del 17.10.2019, R.P. 31060 - R.G. 40572), da cui ha avuto origine la procedura esecutiva immobiliare in questione la quale potrebbe non essere oggetto di cancellazione ex art. 586 c.p.c. e, precisamente s.e.o.:

- trascrizione del 12.04.2001, R.P.7420 - R.G. 9391 Pubblico Ufficiale PREFETTURA DI SALERNO rep. 619 del 09.02.2001 – ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita è libero e vuoto ed in totale stato di abbandono e degrado.

LOTTO DUE: piena proprietà di terreni ubicati nel Comune di Auletta (SA) della consistenza catastale complessiva di mq. 2.784 [= mq. 2.471 (p.lla 631) + mq. 313 (p.lla 633)] circa. I detti terreni presentano forma pressoché regolare e giacitura in lieve pendio, ed in occasione del sopralluogo dell'esperto di stima si presentavano incolti e pervasi da vegetazione con alberi di ulivo non curati. Dall'elaborato peritale in atti risulta che: è possibile accedere alla zona tramite una stradina, che si dirama dalla strada principale (questa risulta essere asfaltata ed è percorribile mediante autovettura); è possibile accedere ai terreni attraverso altri fondi. Dal medesimo elaborato peritale in atti si evince che dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono nelle aree definite "Aree agricole di pregio", del Comune di Auletta (SA); tali aree sono a loro volta riconducibili alle aree irrigue, collinari, ed alle aree montane; i vincoli presenti sono sismico e Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sele. Dalla documentazione in atti risulta che la p.lla 631 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Auletta (SA) confina con le p.lle 5, 40, 41, 632 e 633 del detto foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Auletta (SA) salvo altri e che la p.lla 633 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Auletta (SA) confina con le p.lle 631, 634, 627 e 41 del detto foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Auletta (SA) salvo altri.

DATI CATASTALI

I detti cespiti sono censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Auletta (SA) al Foglio 9:**

- **p.lla 631;** superficie: 24 are 71 ca; qualità: uliveto; classe: 3; reddito dominicale: €. 9,57 euro; reddito agrario: €. 5,74;

- **p.lla 633;** superficie: 3 are 13 ca; qualità: uliveto; classe: 3; reddito dominicale: €. 1,21 euro, reddito agrario: €. 0.73.

Si precisa ai fini catastali che: - la suindicata p.lla n. 631 deriva dalla p.lla n. 43 (superficie: 5.040 mq. - qualità uliveto) del foglio 9 del Catasto Terreni del detto Comune, giusto frazionamento del 20.11.1997 in atti dal 20.11.1997 (n. 8196.1/1997); - la suindicata p.lla n. 633 deriva dalla p.lla n. 393 (superficie: 525 mq. - qualità uliveto) del foglio 9 del Catasto Terreni del detto Comune, giusto frazionamento del 20.11.1997 in atti dal 20.11.1997 (n. 8196.2/1997)

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 5.750,00 (Euro cinquemilasettencentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente al 75%(settantacinque per cento) del suindicato valore d'asta/prezzo di riferimento] **EURO 4.312,50**(Euro quattromilatrecentododici/50).

PROVENIENZA

Gli immobili di cui al LOTTO DUE oggetto del presente avviso di vendita sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita per Notaio Flaviano Atzori del 08.04.2015, rep.n 1849, racc.n. 1511, trascritto il 16.04.2015 ai nn. 12713/10520, dalla signora *omissis*. Alla detta dante causa, gli immobili in questione erano pervenuti con atto di donazione per Notaio Maria D'Alessio del 13.01.1998, rep.7250, trascritto in data 09.02.1998 ai nn. 4552/3861, da parte di *omissis*.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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, dalla Certificato di Destinazione Urbanistica in atti relativamente ai terreni (C.T. Foglio 9, p.lle 631e 633) presenti nel Comune di Auletta (SA), di cui al LOTTO DUE oggetto del presente avviso di vendita, è emerso che questi ricadono in "Aree agricole di pregio", riconducibili alle aree irrigue, collinari e montane. Si rileva altresì per tale zona il vincolo sismico. Inoltre i terreni risultano ricadenti all'interno del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele.

Dal richiamato elaborato peritale in atti si rileva che: *a)* in merito agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente, l'esperto di stima evidenzia che non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati; *b)* in merito agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura l'esperto di stima evidenzia che sull'immobile in questione oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità: - Iscrizione del 18.12.2017 R.P. 6130 R.G. 47893, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio 4714/2017 del 13.07.2017, a favore di *omissis* e contro il debitore esecutato (gravante sugli immobili censiti al Foglio 46, particella n. 1790, sub. 10 del Comune di Sala Consilina e sui terreni censiti al Foglio 9, particella n. 631 e n. 633 ricadenti nel Comune di Auletta); - Trascrizione del 17.10.2019 R.P. 31060 R.G. 40572 nascente pignoramento del 21.08.2019, a favore di *omissis* e contro il debitore esecutato (gravante sugli immobili censiti al Foglio 46, particella n. 1790, sub. 10 del Comune di Sala Consilina e sui terreni censiti al Foglio 9, particella n. 631 e n. 633 ricadenti nel Comune di Auletta). Dal richiamato elaborato peritale si evince, altresì che non vi sono difformità dal punto di vista urbanistico. Dalla suindicata documentazione in atti si evince, inoltre, che per il bene in questione non risultano presenti livelli o usi civici né affrancazione e non insistono pesi o oneri di altro tipo. Dal richiamato elaborato peritale in atti si evince che non ci sono procedimenti in corso relativi al cespite pignorato in questione e, inoltre, per quanto appurato dall'esperto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Auletta (SA) l'immobile *de quo* non ricade su suolo demaniale. 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

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti di cui al LOTTO DUE oggetto del presente avviso di vendita sono liberi, incolti e pervasi da vegetazione, privi di recinzione e senza continuità di coltura in ordine agli alberi di ulivo presenti.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO ("asincrona" con unico rilancio)

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO

La vendita avrà luogo il giorno **21**(ventuno) **maggio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti) con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore presso il suo studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194.

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59(ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59(ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 20(venti) maggio 2025(duemilaventicinque).

Il gestore della vendita telematica è la società "**ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**";

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Raffaele Fiore.**

2) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>),

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si rende noto, inoltre, che:

- 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 a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del Professionista delegato;
- 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.

3) CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito indicate e, precisamente, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. CC1476058062 denominato "*conto cauzione*" intestato al Tribunale di Lagonegro con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Lagonegro Proc. n. 66/2019 R.G.E./B) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, recante il seguente **codice IBAN: IT 17 E 05142 15200 CC1476058062**.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista delegato non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

4) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale della vendita telematica sopra indicato secondo le modalità indicate nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (<https://www.astetelematiche.it>);

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

5) VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il Professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista procederà come segue:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il Professionista delegato 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);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

Nel secondo caso, il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il Professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità della gara telematica sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA di seguito meglio indicata;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- il Professionista delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il Professionista delegato procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il Professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

6) GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista delegato avrà avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso studio del Professionista delegato o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

7) INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il Professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

8) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (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 anche all'esito della gara tra gli offerenti– il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- il Professionista delegato provvederà conseguentemente:
- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
 - b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del Custode Giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
 - c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

9) SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta *oppure* nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario n. CC1476057949 denominato "*conto procedura*" intestato al Tribunale di Lagonegro con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Lagonegro Proc. n. 66/2019 R.G.E./A) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, recante il seguente **codice IBAN: IT 60 M 05142 15200 CC1476057949** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), *oppure* tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Lagonegro procedura esecutiva n. 66/2019 R.G.E.*".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- b) il Professionista delegato procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Qualora il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il Professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al Professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

10) SALDO SPESE DI TRASFERIMENTO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

La somma forfettaria in questione dovrà essere pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese di trasferimento nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il Professionista delegato depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il Professionista delegato accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese di trasferimento da parte dell'aggiudicatario;

- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal Professionista delegato saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza

Si rappresenta, inoltre, che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, *cfr.* Cass. n. 2044 del 2017).

11) PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul "portale delle vendite pubbliche", almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal Professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del Custode Giudiziario;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

12) ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

In virtù del principio di "continuità della delega" il Professionista delegato è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del Giudice di sospendere la vendita *ex art.* 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il Professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di TRE RIBASSI; nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il Professionista delegato provvederà ad inoltrare al Giudice dell'Esecuzione una relazione congiunta con il Custode Giudiziario sulla base di quanto disposto dal medesimo Giudice dell'Esecuzione nella ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale

risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

14) DELEGA

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato il medesimo Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti consequenziali.

15) ISTANZE DI SOSPENSIONE

In caso di istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al Giudice dell'Esecuzione e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita.

16) REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

17) RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito: tel: 089.2583436; indirizzo di posta elettronica certificata: "avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it".

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore (recapito telefonico: 089.2583436); indirizzo di posta elettronica certificata: "avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it".

Salerno, il giorno 28(ventotto) gennaio 2025(duemilaventicinque).

Il Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore