

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
p.e.c: avvocatoraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it

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

PROC. N. 201/2024 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di SALERNO

L' Avv. Raffaele Fiore, con studio in Salerno al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Enza Faracchio, in data 22.04.2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data e con conseguente accettazione incarico in data 24.04.2025, nella procedura esecutiva N. 201/2024 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa:

- ad istanza della BCC NPLS 2021 SRL (P.Iva: 05249530261), con sede legale in Conegliano (TV), in persona del legale rapp.te p.t. e per essa della mandataria doValue S.p.A (P.Iva: 02659940239), con sede legale in Verona, in persona del legale rapp.te p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Forino;
- 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;
- vista, la richiamata ordinanza di delega con la quale il competente G.E ha, tra l'altro, ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e rilevato che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento in questione;
- visti, altresì, i provvedimenti resi dal competente G.E. in data 22.04.2025, all'udienza telematica del 22.04.2025, in data 14.10.2025 ed in data 13/16.03.2026;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c, nonché l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i., esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Ing. Alfonso D'Arco, depositata presso la competente Cancelleria in data 08.02.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **07(sette) LUGLIO 2026**(duemilaventisei), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti) con il prosieguo, si svolgerà **la vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona"**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 in **CINQUE LOTTI (LOTTI UNO, CINQUE, SETTE, OTTO e NOVE)** dei beni immobili, di seguito descritti, del giudizio di espropriazione immobiliare, sul portale internet (<http://www.fallcoaste.it>) del gestore della vendita telematica nominato (**Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNO: piena proprietà di un negozio/magazzino-deposito in stato grezzo livello terraneo fronte strada sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio in Frazione Ornito. La detta unità immobiliare consiste di un ambiente unico di superficie utile pari a circa 184 mq, con altezza di circa 3,58 m., chiuso da tre saracinesche avvolgibili (lato Ovest). Detto cespite si presenta in stato grezzo, privo di finiture, pavimentazioni, e con impiantistica da completare; al suo interno sono presenti materiali edili in gran parte recuperabili, e solo in minima parte da smaltire. Il marciapiede sub.16 antistante l'unità immobiliare eseguita sub.15, risulta comune ai subb.13, 14 e 15, e detto locale terraneo si avvantaggia di piazzale comune di manovra e sosta (p.lla 462), fronte Strada Provinciale Ornito Faiano. Il suindicato bene confina: a Nord, tramite setto murario cieco, con altri locali terranei subb. 13 e 14 (non oggetto di esecuzione); a Sud, tramite setto murario cieco, con terrapieno sottoposto a corte esclusiva dell'unità immobiliare p.lla 463, sub. 4 (non oggetto di esecuzione); ad Est, con terrapieno sottoposto, sul prospetto retrostante, alle corti esclusive sub. 2 (LOTTO DUE) e sub. 5 (LOTTO TRE); ad Ovest, tramite marciapiede sub.16 (comune ai subb. 13-14-15) e p.lla 463, con il piazzale comune di manovra e sosta p.lla 462 fronte Strada Provinciale Ornito Faiano, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Foglio 59:**

p.lla 463, sub. 15; Via Macchia n. snc Piano S1; cat. C/1 (*magazzini e botteghe*); classe 3; consistenza catastale: 190 mq; superficie catastale: 204 mq; rendita catastale: €. 1.687,78.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 45.360,00(Euro quarantacinquemilatrecentosessanta/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 34.020,00**(Euro trentaquattromilaventi/00);

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita è allo stato grezzo e nel possesso del Custode Giudiziario; al suo interno sono presenti materiali edili in gran parte recuperabili, e solo in minima parte da smaltire.

LOTTO CINQUE: piena proprietà di un alloggio ubicato al secondo piano sottotetto di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito. Il detto appartamento mansardato, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Nord ed Est, sui prospetti laterale e retrostante del maggiore edificio plurifamiliare di cui è parte, si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto, per una superficie utile pari a circa 58 mq, con altezza massima al colmo di circa 3,00 m. ed altezza minima alla gronda di circa 0,67 m. La suindicata unità immobiliare, priva di balconi ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, fruisce degli spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon vicinato e spontaneo regolamento pur in assenza di organismo condominiale formalmente costituito. Il suindicato bene confina: a Nord, tramite affaccio finestrato, su prospetto laterale lato corte esclusiva sub. 3 (non oggetto di esecuzione); a Sud, tramite porta di ingresso, con vano scale comuni; ad Est, tramite affaccio finestrato, su prospetto retrostante lato corte comune sub. 1; ad Ovest, tramite setto murario cieco, con altro appartamento sub. 19 (LOTTO SEI), salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Foglio 59:**

- **p.lla 463, sub. 18;** Via Macchia n. snc Piano 2; cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*); classe 3; consistenza: 2,5 vani; superficie catastale: Totale 52 mq – Totale escluse aree scoperte 52 mq; rendita catastale: €. 129,11.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 23.900,00(Euro ventitremilanovecento/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 17.925,00**(Euro diciassettemilanovecentoventicinque/00);

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO CINQUE del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita, è occupato in virtù di un contratto di locazione sottoscritto con la Società debitrice esecutata e registrato presso l'Ufficio del Registro di Salerno in data 12.10.2020 al n. 7608 – Serie 3T, con un canone mensile di €. 250,00, con decorrenza dal 01.10.2020 al 30.09.2024 e, pertanto, opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla notifica (in data 04.07.2024) ed alla trascrizione del pignoramento (in data 30.08.2024, ai n.ri 37450/30812) e con rinnovo opponibile per il secondo quadriennio (decorrente dal 01.10.2024 al 30.09.2028) per mancata comunicazione della disdetta da parte del soggetto a tanto onerato (Società debitrice esecutata) nel termine contrattuale di mesi 6 precedenti alla scadenza (30.09.2024); sul punto si rappresenta che il Custode Giudiziario terzo ha provveduto a formulare, sia a verbale che mediante invio di apposita raccomandata A/R, formale disdetta contrattuale ai sensi e per gli effetti della legge 431/98 e s.m.i. per la scadenza naturale del secondo quadriennio decorrente dal 01.10.2024 al 30.09.2028, con comunicazione della circostanza ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale.

LOTTO SETTE: piena proprietà di un alloggio ubicato al secondo piano sottotetto di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito. Il detto appartamento mansardato, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Ovest, sui prospetti laterale e principale del maggiore edificio plurifamiliare di cui è parte, si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto, per una superficie utile pari a circa 64 mq, con altezza massima al colmo di circa 3,00 m. ed altezza minima alla gronda di circa 0,67 m. La suindicata unità immobiliare, priva di balconi ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, pur con talune tracce di umidità, fruisce degli spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon vicinato e spontaneo regolamento pur in assenza di organismo condominiale formalmente costituito. Il suindicato bene confina: a Nord, tramite setto murario cieco, con altro appartamento sub. 19 (LOTTO SEI); a Sud, tramite affaccio finestrato, su prospetto laterale lato corte esclusiva appartamento sub. 4 (non oggetto di esecuzione); ad Est, tramite setto murario cieco, con altro appartamento sub. 21 (LOTTO OTTO) e, tramite porta di ingresso, con vano scale comuni; ad Ovest, tramite affaccio finestrato, su prospetto principale lato corte p.lla . 462, prospiciente su Via Lorenzo D'Alessio, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Foglio 59:**
- **p.lla 463, sub. 20;** Via Macchia n. snc Piano 2; cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*); classe 3; consistenza: 2,5 vani; superficie catastale: Totale 55 mq – Totale escluse aree scoperte 55 mq; rendita catastale: €. 129,11.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 26.800,00(Euro ventiseimilaottocento/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 20.100,00**(Euro ventimilacentocento/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00(Euro mille/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO SETTE del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita, è nel possesso del Custode Giudiziario a seguito dell'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. emesso dal competente G.E. in data 22.04.2025.

LOTTO OTTO: piena proprietà di un alloggio ubicato al secondo piano sottotetto di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito. Il detto appartamento mansardato, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Est, sui prospetti laterale e retrostante del maggiore edificio plurifamiliare di cui è parte, si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto, per una superficie utile pari a circa 58 mq, con altezza massima al colmo di circa 3,00 m. ed altezza minima alla gronda di circa 0,67 m. La suindicata unità immobiliare, priva di balconi ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, fruisce degli spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon vicinato e spontaneo regolamento pur in assenza di organismo condominiale formalmente costituito. Il suindicato bene confina: a Nord, tramite porta d'ingresso, con scale comuni; a Sud, tramite affaccio finestrato, su prospetto laterale lato corte esclusiva sub. 4 (non oggetto di esecuzione); ad Est, tramite affaccio finestrato, su prospetto retrostante lato corte comune sub.1; ad Ovest, tramite setto murario cieco, con altro appartamento sub. 20 (LOTTO SETTE), salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Foglio 59:**
- **p.lla 463, sub. 21;** Via Macchia n. snc Piano 2; cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*); classe 3; consistenza: 2,5 vani; superficie catastale: Totale 53 mq – Totale escluse aree scoperte 53 mq; rendita catastale: €. 129,11.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 23.900,00(Euro ventitremilanovecento/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 17.925,00**(Euro diciassettemilanovecentocinquante/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00(Euro mille/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO OTTO del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita, è occupato in virtù di un contratto di locazione sottoscritto con la Società debitrice eseguita e registrato presso l'Ufficio del Registro di Salerno in data 21.12.2022 al n. 011492 Serie 3T, con un canone mensile di €. 250,00, con decorrenza dal 01.01.2023 al 31.12.2026 e, pertanto, opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla notifica (in data 04.07.2024) ed alla trascrizione del pignoramento (in data 30.08.2024, ai n.ri 37450/30812); sul punto si rappresenta che il Custode Giudiziario terzo ha provveduto a formulare, sia a verbale che mediante invio di apposita raccomandata A/R, formale disdetta contrattuale ai sensi e per gli effetti della legge 431/98 e s.m.i. per la scadenza naturale del primo triennio decorrente dal 01.01.2023 al 31.12.2026, con comunicazione della circostanza ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale.

LOTTO NOVE: piena proprietà del terreno tenuto a prato verde incolto sito in Giffoni Valle Piana (SA) al margine della strada Provinciale Ornito Faiano. Il detto terreno, non recintato e ricadente in area urbanizzata, con andamento lievemente acclive a collinetta, risulta sui margini Sud ed Est, parzialmente asservito a viabilità di uso pubblico e di deviazione dalla Provinciale Ornito-Faiano, con la quale confina sul margine Ovest; i margini di confine con la viabilità, privi di recinzione, sono delimitati da cordoli cementizi e cunette. L'ambito territoriale di ricaduta è provvisto di pubblica illuminazione, strade asfaltate, reti elettriche ed idriche, e molto prossimo al centro della Frazione Ornito. Il suindicato bene confina: a Nord, tramite recinzione metallica con altre p.lle 467 e 468 (non oggetto di esecuzione); a Sud, tramite cordolo della pubblica illuminazione, con porzione associata a rampa p.lla 462 di accesso al condominio p.lla 463, ove sono ubicati i LOTTI DUE, TRE, QUATTRO, CINQUE, SEI, SETTE ed OTTO; ad Est, con servitù viabile di accesso ad altri fabbricati insistenti sulla p.lla 290 (non oggetto di esecuzione); ad Ovest, tramite cunetta e cordolo stradale, con Provinciale S.P. Ornito-Faiano - Via Lorenzo D'Alessio, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Foglio 59:**
- **p.lla 461**; qualità: seminativo; classe 3; superficie 578 mq; R.D. €. 1,49; R.A. €. 4,18.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 17.820,00(Euro diciassettemilaottocentoventi/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 13.365,00**(Euro tredicimilatrecentosessantacinque/00);

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il piccolo appezzamento di terreno di cui al LOTTO NOVE del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita, essendo privo di recinzione, è rimasto nel possesso della Società debitrice eseguita per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria di pulizia e taglio dell'erba.

PROVENIENZA

Il suolo di sedime *ex p.lla 447* (e prima ancora *ex p.lla 265*), del Foglio 59 del Catasto Terreni del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) su cui fu costruito l'intero edificio di cui sono parte i cespiti pignorati pervenne alla Società debitrice eseguita, per i diritti di piena proprietà, in virtù di atto di permuta di area edificabile, contro porzione di edificio da costruire, per Notaio Renato Moroni, del 30.10.2007, Rep.n. 9974, Racc.n. 3554, registrato a Salerno in data 06.11.2007 al n.9631, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 06.11.2007, ai num.ri R.G. 53564, R.P. 33753, intercorso tra la Sig.ra *omissis [vedova, piena ed esclusiva proprietaria del suolo permutato ex p.lla 447, poi frazionata nelle attuali p.lle 461 (LOTTO NOVE), 462, 463, 464]* e la Società debitrice eseguita *omissis (subentrata poi anche nel Permesso di Costruire)*.

Il detto suolo *ex p.lla 447* (e prim'ancora *ex p.lla 265*) del Foglio 59 del Catasto Terreni del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) pervenne, per i diritti di piena proprietà, alla dante causa della Società debitrice eseguita, Sig.ra *omissis*, in virtù di atto di compravendita, per Notaio Dott. Alberigo Gabola, del 01.08.1962, Rep.n. 198, registrato a San Cipriano Picentino in data 17.08.1962 al n.40, e regolarmente trascritto.

* * * * *

In merito al suindicato atto di permuta per Notaio Renato Moroni, del 30.10.2007, Rep.n.9974, Racc.n. 3554 si rappresenta che la stessa fu perfezionata tramite le seguenti formalità pregiudizievoli:

- annotazione a trascrizione: cancellazione condizione sospensiva della permuta, per avvenuta volturazione del titolo edilizio, per Notaio Renato Moroni, del 16.02.2009, Rep.n. 10321, Racc.n. 3808, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 17.02.2009 ai nn. R.G. 7050, R.P. 665; atto intercorso tra la Sig.ra *omissis [già proprietaria del suolo permutato ex p.lla 447, poi frazionata nelle attuali p.lle 461 (LOTTO NOVE), 462, 463, 464]* e la Società debitrice eseguita *omissis (subentrata poi anche nel Permesso di Costruire)*;

- atto di individuazione catastale, per Notaio Luca Restaino del 28.09.2010, Rep.n. 1713, Racc.n. 1283, trascritto a Salerno il 21.10.2010 ai nn. R.G. 42474 R.P. 29711, con perfezionamento della permuta, per cessione, come controvalore, degli appartamenti subb. 7 e 8, e del vano terraneo sub. 13 (non oggetto di pignoramento); atto intercorso tra la Società debitrice eseguita *omissis (proprietaria del fabbricato p.lla 463)* e gli eredi di *omissis (ex-proprietaria del suolo originario permutato ex p.lla 447)*.

PRECISAZIONI

Si precisa, ai fini catastali, che: - gli immobili riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Foglio 59 p.lla 463 (tutti i subalterni della procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT del detto Comune al Foglio 59, p.lla 447 (già p.lla 265); i terreni riportati in NCT del detto Comune al Foglio 59, p.lle 461 e 464 derivano dal terreno riportato in NCT del detto Comune al Foglio 59 p.lla 447 (già p.lla 265).

Dall'elaborato peritale in atti, in merito agli aspetti di asservimento di fatto all'uso comune ed al transito, l'esperto di stima evidenzia che le p.lle 462 e 464, pur pignorate, consistono di viabilità e posti auto comuni all'intero fabbricato p.lla 463, di ricaduta dei lotti pignorati, nonché di altri cespiti non eseguiti.

Si precisa, inoltre, che nel richiamato elaborato peritale in atti il medesimo esperto di stima evidenzia che gli appartamenti di cui ai LOTTI CINQUE, SETTE ed OTTO oggetto del presente avviso di vendita hanno ovviamente diritti comuni sui posti auto (non numerati) della p.lla 464 retrostante, e su rampa porzione p.lla 462, ed il LOTTO UNO (negozio sub. 15) ha diritti comuni sul sub.16 della p.lla 463, marciapiede comune ai subb. 13, 14 e 15, nonché su altra porzione della p.lla 462 (piazzale fronte strada), mentre le fasce perimetrali del terreno della p.lla 461 (LOTTO NOVE), sono invece asservite al transito viabile pubblico, anche a discapito di parte della consistenza superficiale.

Si precisa, altresì, ai fini fiscali, che, allo stato, la debitrice eseguita non ha provveduto ad esercitare l'opzione per l'applicazione IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/72 comma 1 n. 8 ter e s.m.i.;

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

a) in relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore, Ing. Alfonso D'Arco, depositato presso la competente Cancelleria in data 08.02.2025 per quanto concerne gli aspetti urbanistici, si rappresenta che le aree di sedime permutate ricadevano

nell'ambito di suoli edificabili di espansione dell'aggregato urbano, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n.168/2007 del 03.10.2007 relativo all'intera p.lla 447 oggetto di permuta, ricadente in Zona Omogenea C2: Aree di espansione a sviluppo estensivo. Al riguardo l'esperto di stima afferma che lo strumento urbanistico edificatorio era subordinato all'attuazione di un piano di lottizzazione convenzionata in conformità del capitolato del fabbricato per civili abitazioni e negozi (Lotto urbanistico n°1) del Piano di Lottizzazione Convenzionata alla Frazione Ornito di Giffoni Valle Piana (SA); sicché l'intero edificio plurifamiliare p.lla 463 di ubicazione del LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita, fu edificato in virtù del seguente titolo edilizio: - Permesso di Costruire n. 112 del 28.12.2007 rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana (SA), ad *omissis*, per la costruzione del fabbricato per civili abitazioni negozi e deposito, in ambito urbanistico C2 ex B4 Lotto n°1 in Fraz. Ornito su ex p.lla 265, poi 447 e poi ancora attuali p.lle 463, 462, 464 e 461. Gli originari depositi previsti al livello di sottotetto furono poi rifunzionalizzati ad alloggi, attuali LOTTI CINQUE, SETTE ed OTTO oggetto del presente avviso di vendita, in virtù del seguente titolo edilizio: - Permesso di Costruire n. 92 del 30.11.2011 rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana (SA), ad *omissis*, per il recupero abitativo dei sottotetti, in Fabbricato p.lla 463, ex subb. 9, 10, 11 e 12, attuali subb. 18, 19, 20 e 21, rispettivamente LOTTI CINQUE, SETTE ed OTTO oggetto del presente avviso di vendita. Dalla detta documentazione si rileva, inoltre, che una volta ultimati i lavori, l'edificio fu suscettibile dei requisiti energetici e di agibilità, come risulta da: - Attestato di Prestazione Energetica globale dell'intero edificio, redatto in data 18.07.2010, con edificio rientrante complessivamente in Classe Energetica C; - domande di rilascio certificati di agibilità: Prot.13035 del 27.09.2010 per l'intero fabbricato, ivi compreso il LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita e Prot.8633 del 29.03.2013 per il Recupero abitativo dei Sottotetti di cui ai LOTTI CINQUE, SETTE ed OTTO oggetto del presente avviso di vendita. Dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima riferisce sul punto che vi fu una originaria domanda di concessione edilizia, istruita dalla dante causa della Società debitrice esecutata, Sig.ra *omissis*, accolta il 19.03.2003, anche se poi le pratiche edilizie sono state volturate e portate avanti dalla Società debitrice esecutata. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai cespiti 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 (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Dalla detta documentazione in atti in merito all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si rileva che il maggiore edificio plurifamiliare (p.lla 463 di Via Lorenzo D'Alessio n. 23 – Giffoni Valle Piana), di cui sono parte i cespiti (LOTTI UNO, CINQUE, SETTE e OTTO) oggetto del presente avviso di vendita nel suo complesso risulta privo di organismo condominiale formalmente costituito, ed i condòmini contribuiscono, secondo regolamento interno condiviso di auto-gestione, alle spese di illuminazione comune degli spazi condominiali; naturalmente, le parti comuni del detto maggiore edificio plurifamiliare, gestite secondo rapporti di buon vicinato, comprendono, tra le altre, cancello di accesso a corte comune, posti auto condivisi, corpo scala, quadri di alloggiamento contatori utenze, etc. Dalla medesima documentazione in atti in merito all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, etc), si rileva che sul compendio pignorato gravano esclusivamente quali formalità pregiudizievoli l'iscrizione di ipoteca fondiaria originaria sui suoli di sedime, alla base del titolo esecutivo, ed il pignoramento immobiliare di cui alla procedura esecutiva in questione, che invece aggredisce i nove cespiti scaturiti dalla trasformazione edilizia e catastale dell'area. Dall'elaborato peritale in atti, in merito agli aspetti di asservimento di fatto all'uso comune ed al transito, l'esperto di stima evidenzia che le p.lle 462 e 464, pur pignorate, consistono di viabilità e posti auto comuni all'intero fabbricato p.lla 463, di ricaduta dei lotti pignorati, nonché di altri cespiti non eseguiti. Nel richiamato elaborato peritale in atti, inoltre, il medesimo esperto di stima, precisa, che gli appartamenti di cui ai LOTTI CINQUE, SETTE e OTTO oggetto del presente avviso di vendita hanno ovviamente diritti comuni sui posti auto (non numerati) della p.lla 464 retrostante, e su rampa porzione p.lla 462, ed il LOTTO UNO (negozio sub. 15) ha diritti comuni sul sub.16 della p.lla 463, marciapiede comune ai subb. 13, 14 e 15, nonché su altra porzione della p.lla 462 (piazzale fronte strada), mentre le fasce perimetrali del terreno della p.lla 461 (LOTTO NOVE), sono invece asservite al transito viabile pubblico, anche a discapito di parte della consistenza superficiale. Dal detto elaborato peritale si rileva che il medesimo esperto di stima nella formazione dei prezzi base di vendita dei LOTTI ha più concretamente di volta in volta contemperato i fattori minusvalenti effettivamente costatabili di stato grezzo di taluni Lotti (*Locale Terraneo LOTTO UNO sub.15*), tracce di umidità (*peraltro limitate in taluni LOTTI*), assenza di ascensore, occupazione di taluni cespiti nel transitorio e nel breve periodo, etc. Dal medesimo elaborato peritale si rileva che l'esperto stimatore ha provveduto anche alla quantificazione delle presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti negli immobili pignorati oggetto di vendita, nonché il loro presumibile valore di mercato

- b) 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 versato in atti n. 45/2025 rilasciato all'esperto di stima dal Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in data 15.05.2025, si evince che, secondo il P.R.G. vigente, il terreno individuato al foglio di mappa n. 59, p.lla 461 (di cui al LOTTO NOVE del presente avviso di vendita) ha la seguente destinazione urbanistica: "C2 AREE DI ESPANSIONE A SVILUPPO ESTENSIVO" - Modalità di intervento: il rilascio di concessioni è subordinato alla definitiva approvazione dei piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica e/o privata nonché al rispetto del piano pluriennale di attuazione. La volumetria max edificabile per ciascun comparto di piano urbanistico, deve essere desunta dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (It) sull'area classificata "C" del P.R.G.; - Destinazione d'uso: Residenze, residenze ed impianti turistici, alberghi, pensioni, ostelli, ristoranti, edifici pubblici, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature commerciali, attr. di interesse generale o di zona di uso pubblico o aperto al pubblico. In merito al vincolo idrogeologico: l'area è soggetta all'applicazione del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267. In merito al Rischio Idrogeologico: l'area ricade nella perimetrazione individuata dal Piano stralcio per Progetto di variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio" ai sensi dell'art. 1 bis della legge 365/00, così come pubblicato sul B.U.R.C. n. 52 del 02.08.2010 essendo classificata R2 – Aree nelle quali sono potenzialmente possibili danni minori agli edifici ed alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.

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

- 1) si dà atto ed avvisa che il gestore della vendita telematica è la società "Zucchetti Software Giuridico s.r.l.";
- 2) si dà atto ed avvisa che il portale del gestore della vendita telematica è il sito <http://www.falcoaste.it>;
- 3) si dà atto ed avvisa che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Raffaele Fiore;
- 4) ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del 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, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo (di €. 16,00) dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:
 - a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene in caso di aggiudicazione];
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto (*che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c.*) e il termine per il relativo pagamento (*non superiore a 120 giorni*);
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

 - p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
 - r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

s) copia di valido documento di identità del medesimo offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. *procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*). L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un 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 **CINQUE LOTTI (LOTTI UNO, CINQUE, SETTE, OTTO e NOVE);**

6) **il prezzo assunto a base** è stabilito:

- in **EURO 45.360,00**(Euro quarantacinquemilatrecentosessanta/00), per il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita;
- in **EURO 23.900,00**(Euro ventitremilanovecento/00), per il sopradescritto **LOTTO CINQUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 26.800,00**(Euro ventiseimilaottocento/00), per il sopradescritto **LOTTO SETTE** oggetto di vendita;
- in **EURO 23.900,00**(Euro ventitremilanovecento/00), per il sopradescritto **LOTTO OTTO** oggetto di vendita;
- in **EURO 17.820,00**(Euro diciassettemilaottocentoventi/00), per il sopradescritto **LOTTO NOVE** oggetto di vendita;

corrispondente al relativo prezzo base d'asta determinato ex art. 568 c.p.c., così come riportato nell'elaborato peritale versato in atti e nella richiamata ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, già ridotto del 10%(dieci per cento) ex art. 591 c.p.c. ed ulteriormente ridotto del 10%(dieci per cento) ex art. 591 c.p.c. con arrotondamento alla prima cifra intera superiore per i LOTTI CINQUE, SETTE e OTTO;

7) **l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c.** è stabilita:

- in **EURO 34.020,00**(Euro trentaquattromilaventi/00), per il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita;
- in **EURO 17.925,00**(Euro diciassettemilanovecentoventicinque/00), per il sopradescritto **LOTTO CINQUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 20.100,00**(Euro ventimilacento/00), per il sopradescritto **LOTTO SETTE** oggetto di vendita;
- in **EURO 17.925,00**(Euro diciassettemilanovecentoventicinque/00), per il sopradescritto **LOTTO OTTO** oggetto di vendita;
- in **EURO 13.365,00**(Euro tredicimilatrecentosessantacinque/00), per il sopradescritto **LOTTO NOVE** oggetto di vendita;

corrispondente a 3/4(tre quarti) del relativo prezzo base, precisandosi al riguardo che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad 1/4(un quarto) dello stesso e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;

8) **il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti** è stabilito:

- in **EURO 1.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita;
- in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO CINQUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO SETTE** oggetto di vendita;
- in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO OTTO** oggetto di vendita;
- in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO NOVE** oggetto di vendita;

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.fallcoaste.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.);

10) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno **06(sei) LUGLIO 2026**(duemilaventesi);

11) l'esame delle offerte di acquisto presentate avrà luogo il giorno **07(sette) LUGLIO 2026**(duemilaventesi), 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, ovvero sia 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. CC1476060697 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (IBAN: IT 70 E 05142 15200 CC1476060697); l'importo versato a titolo di cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) sarà trattenuto, ai sensi di legge, a titolo di multa, in caso di mancato versamento del saldo del prezzo;
- 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) (ESPERIMENTI DI VENDITA – AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE – TRASFERIMENTO):
 - 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 (*inclusa l'IVA se dovuta*);
 - 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. CC1476060697 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (IBAN: IT 70 E 05142 15200 CC1476060697); 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;
- Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).** 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 possiede 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;
- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) 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;
- 26) l'aggiudicatario, inoltre, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. CC1476060697 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (IBAN: IT 70 E 05142 15200 CC1476060697) 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;
- 27) 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, su 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;

- 28) avvenuto il versamento del saldo prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c, nonché delle spese di vendita, il Professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 29) 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;
- 30) 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 provvederà 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.*;
- 31) se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il Professionista delegato è sin d'ora autorizzato: - a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita applicando un ribasso del dieci per cento (10%), in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; - ad effettuare ulteriori due esperimenti di vendita con una riduzione fino al dieci per cento (10%) dell'ultimo prezzo posto a base di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione dell'esperto o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore);
- 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 di delega e successive modificazioni e/o integrazioni), a meno che, con riguardo a quest'ultima ipotesi, il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00 (salvo espressa autorizzazione in tal senso a seguito di apposita istanza di parte);
- 37) quanto alla pubblicità in funzione della vendita il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società "Zucchetti Software Giuridico s.r.l.", quale soggetto legittimato alla pubblicazione, *almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*. A tal fine, la società "Zucchetti Software Giuridico s.r.l." è stata censita sul registro di Cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di commissionario sul Siecic Esecuzioni. Sarà obbligo del Professionista delegato provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>. Il pagamento del contributo di pubblicazione non sarà dovuto solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'ammissione al gratuito patrocinio, per cui il Professionista delegato sarà tenuto a fornire alla società il relativo provvedimento autorizzativo;
- 38) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, del presente avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto [comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia)] sarà data diffusione, a cura del Professionista delegato, sul sito internet www.fallcoaste.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 gestore "Zucchetti Software Giuridico s.r.l.", di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Bakeca.it, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 40) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà richiedere al G.E. l'autorizzazione alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte* su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato;
- 41) 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*;
- 42) 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*;
- 43) 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 39 a 42 del presente avviso di vendita è da intendersi non necessaria ai fini dell'esperibilità della vendita;
- 44) gli adempimenti pubblicitari di cui al presente avviso di vendita saranno richiesti a cura del Professionista delegato a "Zucchetti Software Giuridico s.r.l.", 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 (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio);
- 45) in nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.; 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.;

- 46) 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 ai seguenti recapiti: tel. 089.2583436 - indirizzo di posta elettronica certificata: "avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it".
- 47) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore (recapiti telefonici: 089.2583436); indirizzo di posta elettronica certificata: "avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it".

Salerno, il giorno 10(dieci) aprile 2026(duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore