

Avv. Daniel Bianco
84122 Salerno - Corso Vittorio Emanuele n. 58
Tel. 089220763 - Fax 0899958136
pec *daniel.bianco@pec.bcbassociati.it*

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

PROC. N. 109/2024 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di SALERNO

L' Avv. Daniel Bianco, con studio in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n. 58, 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 competente G.E., dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 30.03.2025, regolarmente comunicata a mezzo posta elettronica certificata, con accettazione incarico in data 10.04.2025, nella procedura esecutiva N. 109/2024 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa:

- dalla Società AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a. con sede legale in Napoli (C.F.: 05828330638), in persona del legale rapp.te p.t. e per essa IFIS NPL SERVING S.p.a., con sede legale in Venezia-Mestre (C.F.: 04602210272) in persona del legale rapp.te p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Giacomo Pignata;

- 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;

- visto, altresì, il provvedimento di rettifica della richiamata ordinanza di delega reso dal competente G.E. in data 20.06.2025;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c, nonché l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i., esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c, Ing. Alessandro Gambardella, depositata presso la competente Cancelleria in data 09.01.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **14**(quattordici) **LUGLIO 2026**(duemilaventisei), alle ore **13,00**(tredici e zero minuti) con il prosieguo, si svolgerà **la vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona"**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 in un **LOTTO UNICO** dei beni immobili, di seguito descritti, del giudizio di espropriazione immobiliare, sul portale internet (<http://www.spazioaste.it>) del gestore della vendita telematica nominato (**Astalegale.net s.p.a.**), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNICO: piena proprietà di una casa a schiera unifamiliare sita in Loc. Borgo Carillia del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla Via Alburnia n. 1/D – 1/L. Il detto cespite è ubicato all'interno di un complesso residenziale indipendente articolato in 9 unità immobiliari complessive di recente costruzione di due e tre piani fuori terra. L'accesso al complesso residenziale è pedonale tramite viale comune sul fronte Sud-Sud Est, mentre quello carrabile è sul fronte Nord-Nord Ovest a mezzo di cancello elettrico che conduce ad un piazzale comune dove sono ubicati i garage pertinenziali delle singole unità immobiliari; entrambi gli accessi sono su Via Alburnia. Il cespite in questione, rappresentato dalla casa a schiera n. 4 dall'accesso pedonale di Via Alburnia del complesso residenziale identificata col civico n. 1/D, è costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo (sottotetto). Al cespite in questione si accede tramite cancello in ferro dal viale pedonale condominiale ed è contrassegnato dal civico Via Alburnia 1/D che conduce ad uno cortile

esterno/giardino confinato lateralmente da aiuole e dalla medesima costruzione. Da detto cortile si accede, imboccando una rampa di scale che conduce ad un piccolo terrazzo, al piano rialzato dove troviamo un ampio salone, un locale wc con box doccia privo di arredi, all'epoca adibito a deposito, e il vano scala di accesso ai vari livelli dell'immobile esecutato. Un ulteriore balcone con accesso dal salone è situato sul prospetto Nord-Nord Ovest dell'immobile. Al piano seminterrato, tale dall'accesso pedonale ma piano terra dall'accesso carrabile, troviamo un locale adibito attualmente a cucina/soggiorno dove è stato realizzato un forno a legna con canna fumaria che si sviluppa all'interno tra i vari livelli dell'immobile risultando a vista nel salone al piano rialzato, un locale wc, un ripostiglio sottoscala, e la porta d'accesso al garage, quest'ultimo dotato di saracinesca in metallo non motorizzata e finestra, il cui accesso carrabile, identificato col civico 1/L, avviene dall'area esterna recintata condominiale, quest'ultima con cancello motorizzato dalla Via Alburnia. Riprendendo dal piano rialzato, si accede tramite il vano scala al primo piano dove troviamo due camere da letto, ciascuna con proprio balcone, e un locale wc con box doccia. Proseguendo al piano secondo (sottotetto) troviamo due camere da letto, anch'esse ciascuna con proprio balcone, e un ulteriore locale wc completo di sanitari e box doccia. Il vano scala interno è sostanzialmente a rampa unica ed è rifinito in marmo e supportato da ringhiera in ferro dove necessario. Le rifiniture interne sono di livello leggermente superiore alla media e, all'esito dell'accesso effettuato dall'esperto di stima, si presentavano in buono stato di uso e manutenzione così come pure le facciate e le parti esterne; nello specifico, la pavimentazione interna è in gres ceramico con piastrelle nei colori neutri per l'intera superficie e di diverso taglio tra i vari livelli dell'immobile, mentre quella per il terrazzino e balconi esterni in gres colore cotto chiaro. I locali bagni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica dai colori decisi, completi di apparecchi sanitari vasca/doccia e termoarredi dal design moderno. Gli infissi interni (porte) sono in legno di finitura scura ed a battenti mentre quelli esterni in legno/alluminio con doppio vetro, apertura a vasistas e finitura scura con romana in alluminio a battente, ad esclusione di quelli al piano terra con rifinitura in solo alluminio. La porta d'accesso è blindata, mentre la saracinesca del garage, come già in precedenza riportato, è in metallo priva di motorizzazione. Le tinteggiature interne sono in acrilico colorato e smalto, in buono stato di manutenzione. La dotazione impiantistica è standard per l'impianto idrico sanitario, elettrico, così come pure per l'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas che alimenta termoarredi, termoconvettori ad elementi integrati e ventilconvettori (fancoil). Inoltre, sono stati installati condizionatori a split nelle camere al secondo piano (sottotetto). Il bene in questione si sviluppa lungo l'orientamento Sud-Sud Est/Nord-Nord Ovest con planimetria essenzialmente rettangolare e due prospetti completamente ciechi confinanti in aderenza con altre distinte unità immobiliari. Pertanto, l'esposizione e la vista dell'immobile è cieca per tipologia solo su due prospetti ma è luminosa e panoramica sul versante Nord-Nord Ovest e in parte limitata sul versante Sud-Sud Est causa la presenza di un lotto edificatorio in corso di nuova realizzazione. Le destinazioni d'uso dei vari ambienti del LOTTO UNICO sopra riportate sono quelle riscontrate in occasione dell'accesso eseguito dall'esperto stimatore non risultano conformi con quelle autorizzate nei titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Altavilla Silentina (SA); nello specifico, ci si riferisce ad un cambio di destinazione d'uso non assentito al piano interrato da cantina a soggiorno/cucina, rimanendo porzione dello stesso destinato a garage, ed al piano secondo/sottotetto da stenditoio a camere da letto. Ancora al piano secondo/sottotetto sono state rilevate altezze utili interne effettive variabili da m. 2,50 al colmo e m. 2,00/2,15 m laterali, al netto dell'isolamento termoacustico, che risultano in difformità con le relative altezze di progetto pari a m. 2,20 al colmo e m. 1,99/1,94 laterali al netto dell'isolamento termoacustico.

Il bene in questione confina: - lungo il prospetto Est-Nord Est in aderenza con distinta proprietà di cui al sub 4; - a Sud-Sud Est con area condominiale definita di cui al sub 1 (viale pedonale); - lungo il prospetto Ovest-Sud Ovest in aderenza con distinta proprietà di cui al sub 6; - a Nord-Nord Ovest con area condominiali definita di cui al sub 1 (piazzale comune d'accesso ai garage pertinenziali), salvo altri

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di ALTAVILLA SILENTINA (SA) al Foglio 17:**

- p.lla 1630 sub. 5; Via Alburnia n. 1/D – 1/L Interno 4 Piano S1–T–1–2; Cat: A/2; Classe: 7; Consistenza: 8 vani; Superficie Catastale: Totale 195 mq. – Totale escluse aree scoperte 195 mq.; R.C.: € 578,43.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 145.800,00(Euro centoquarantacinquemilaottocento/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 109.350,00**(Euro centonovemilatrecentocinquanta/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00(Euro tremila/00).

PROVENIENZA

L'immobile in questione è pervenuto all'esecutato in piena proprietà ed in regime di separazione di beni con atto di compravendita per notaio Sergio Barela del 01.03.2012, Rep.n. 80.808, Racc.n. 28.685, registrato ad Eboli (SA) in data 05.03.2012 al n.1464 serie IT e trascritto a Salerno in data 06.03.2012 ai nn. 9156/7759 da *omissis*, in qualità di titolare della ditta "*omissis*".

Il terreno, con i precedenti identificativi catastali, sul quale è stato edificato il maggiore complesso edilizio in cui è inserito il bene in questione di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso è pervenuto alla detta dante causa del debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Lucio Mazzarella del 03.03.2010, Rep n. 39494, Racc. n. 18344, registrato ad Eboli (SA) in data 10.03.2010 al n. 1844 serie IT e trascritto in data 11.03.2010 ai nn. 10066/7528 da *omissis*; al riguardo si rappresenta che con atto ricognitivo per notaio Giuseppe Monica del 16.02.2011 Rep n. 52159, Racc. n. 19818, registrato a Salerno in data 21.02.2011 al n. 1768 serie IT e trascritto a Salerno in data 21 detti, ai nn. 7168/5608, si è precisato che, a seguito di erronea dichiarazione contenuta nel citato atto di compravendita notaio Lucio Mazzarella del 03.03.2010, Rep n. 39494, Racc. n. 18344 in merito al regime patrimoniale dell'acquirente (regime di separazione dei beni in luogo di quello corretto di comunione legale dei beni) i terreni erano da considerarsi acquistati dal sig. *omissis* quale "bene personale", in quanto destinati all'esercizio d'impresa del medesimo sig. *omissis*.

In precedenza, il detto dante causa *omissis* acquisiva il terreno, con i precedenti identificativi catastali, su cui è stato edificato il maggiore complesso edilizio in cui è inserito anche il bene di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita, nonché altri beni, con atto di assegnazione definitiva e vendita di terreni acquisiti in applicazione delle leggi di riforma fondiaria per notaio Lucio Mazzarella del 21.11.2006, Rep n. 32097, Racc. n. 12411, registrato ad Eboli in data 05.12.2006 al n. 4345/1T e trascritto a Salerno in data 06.12.2006. ai nn. 66273/40074, per assegnazione definitiva ed immissione in possesso dall'E.R.S.A.C. (Ente Regionale di Sviluppo Agricolo in Campania) decorsi trenta anni giusto contratto provvisorio del 10.05.1965, registrato a Roccadaspide (SA) in data 21.05.1965 al n. 139. All'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo in Campania (E.R.S.A.C.) gli immobili in questione erano pervenuti per atto del 20.06.1969 in forza di espropriazione disposta con D.P.R. 28.12.1952 n. 4225, pubblicato sul supplemento ordinario n. 4 della G.U. 14.01.1953 n. 19

PRECISAZIONI

Si precisa, ai fini catastali, che l'immobile in questione, realizzato a seguito di nuova edificazione, è frutto di nuovo accatastamento acquisito in atti al prot. n. SA0764997 del 16.12.2011 (n. 24217.1/2011) e successiva variazione di classamento in atti al prot. n. SA0486257 del 03.10.2012 (n. 45159.1/2012) di cui all'attuale determinazione, il tutto a seguito di titoli urbanisti rilasciati dal Comune di Altavilla Silentina (SA). Le planimetrie catastali in atti sono corrispondenti allo stato dei luoghi come consistenza planimetrica, mentre le altezze del solo piano secondo/sottotetto, quest'ultime analoghe a quelle indicate nei titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Altavilla Silentina (SA), sono risultate difformi in fase d'accesso dell'esperto di stima; al fine di rappresentare il reale stato dei luoghi occorrerà, secondo il medesimo esperto di stima, redigere opportuna pratica di sanatoria per acquisire la regolarità urbanistica e successiva procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore, Ing. Alessandro Gambardella, depositato presso la competente Cancelleria in data 09.01.2025 si rappresenta che dalle ricerche effettuate dal medesimo tecnico presso l'UTC del Comune di Altavilla Silentina (SA), il complesso immobiliare (case a schiera) in cui ricade il cespite di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita risulta non sottoposto a vincoli di natura paesaggistica e ambientale. Per quanto concerne gli aspetti urbanistici dal detto elaborato peritale si rileva che il medesimo maggiore complesso immobiliare di cui è parte il richiamato LOTTO UNICO risulta in possesso dei seguenti titoli: - P.d.C. n. 45/10 prot. 4934 del 27.05.2010 di cui alla pratica edilizia n. 6180/2009 per la realizzazione di n. 09 case a schiera per civili abitazioni da ubicarsi in Via Alburnia sui terreni riportati nel N.C.T. al F. 17 p.lle 336-1398-1399; - P.d.C. per variante in corso d'opera n. 105/11 prot. n. 8325; - S.C.I.A. n. 94/11 prot. n. 11009 del 12.12.2011 inerente a piccole variazioni interne di parte degli immobili costituenti il complesso immobiliare di Via Alburnia che hanno interessato, tra l'altro, il cespite di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita, con la realizzazione di un tramezzo all'interno del locale WC al piano terra per la collocazione del vano doccia altri; - Certificato di Agibilità n. 33 del 29.12.2011 prot. n. 5/12 rilasciato per il complesso immobiliare identificato in Via Alburnia distinto in catasto

al foglio 17 p. 1630 sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10 realizzato con P.d.C. n. 45/2010, P.d.C. n. 105/2011 e SCIA prot. n. 11009/2011: per il bene oggetto di procedura (sub. 5) di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita è stata rilasciata agibilità per i rilascia agilità per 7,5 vani. Dalla detta documentazione si rileva che in atti dell'U.O.D. 50.18.07 – Genio Civile di Salerno risulta denuncia delle opere strutturali della pratica n. reg. 102259 acquisita in atti al prot. n. 0507194 dell'11.06.2010 e successivo collaudo acquisito in atti al prot. n. 0844896 del 09.11.2011. L'esperto di stima riferisce nel richiamato elaborato peritale che all'attualità, all'esito delle richieste documentali formulate presso il Comune di Altavilla Silentina (SA), non risultano pratiche edilizie dall'anno di acquisizione del cespite di cui al LOTTO UNICO oggetto di vendita (2012) intestate al debitore esecutato. Dalla medesima documentazione in atti, agli esiti dei sopralluoghi effettuati l'esperto di stima rileva, rispetto ai grafici allegati al PdC n. 105/2011 e successiva SCIA prot. n. 11009/2011, che il cespite di cui al detto LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita presenta le seguenti difformità: - cambio di destinazione d'uso della cantina a cucina al piano interrato; - cambio di destinazione d'uso dello stenditoio in n. 2 camere dal letto; - diverse altezze utili interne al piano secondo/sottotetto al netto dell'isolamento termoacustico riportato nei titoli autorizzativi con consequenziale aumento di volumetria. In merito alle richiamate inerenti alla destinazione d'uso, queste ultime in riscontro con la documentazione depositata in atti al Comune di Altavilla Silentina (SA) e, specificatamente, quella di cui al P.d.C. per variante in corso d'opera n. 105/11 e alla successiva S.C.I.A. n. 94/11 prot. n. 11009/2011, non sono sanabili a tutt'oggi a parere dell'esperto stimatore ai sensi della normativa vigente e, in particolare, secondo il D.P.R. 380/2001 s.m.i. e le leggi speciali per le vendite forzate, nonché sulla scorta del Regolamento Edilizio adottato dal Comune di Altavilla Silentina (SA), in quanto si conformano come diversa destinazione di superficie (piano terra e piano secondo/sottotetto). Secondo l'esperto di stima, quindi, necessario il ripristino dello stato dei luoghi inerente alle destinazioni d'uso per così come autorizzate dai titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione Comunale il cui costo è stato valutato dal medesimo tecnico indicativamente pari ad un importo di circa € 8.000,00 oltre iva per lavori, nonché affidamento ad un tecnico abilitato con onorario di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri per legge se dovuti. In merito, invece, alla volumetria aggiuntiva di cui al piano secondo/sottotetto dovuta alle maggiori altezze utili riscontrate in fase d'accesso dell'esperto di stima rispetto ai parametri assentiti dai titoli edilizi legittimi (rilevate pari a m. 2,50 al colmo e m. 2,00/2,15 m laterali invece di quelle assentite pari a m. 2,20 al colmo e m. 1,99/1,94 laterali, tutte al netto dell'isolamento termoacustico), quest'ultima risulta "presumibilmente" sanabile secondo il medesimo esperto di stima in ordine con quanto disposto all'art. 36 *bis* della Legge n. 105/2024 – cosiddetto "Decreto Salva Casa 2024", considerando l'aumento percentuale della volumetria complessiva del LOTTO UNICO con riferimento alla sua superficie utile, mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, il tutto salvo buon esito delle istruttorie dell'Amministrazione Comunale; il costo complessivo della sanatoria con la pratica DOCFA per esatta rappresentazione dei luoghi e successiva Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA), compreso di spese, sanzioni, competenze tecniche oltre oneri, è stato stimato dall'esperto stimatore con decurtazione percentuale, in una con eventuali vizi occulti, dal più probabile valore di mercato determinato per il bene di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita. 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 richiamata documentazione si rileva in ordine alla identificazione catastale del cespite di cui al LOTTO UNICO oggetto di vendita che l'immobile *de quo* è frutto di nuovo accatastamento acquisito in atti al prot. n. SA0764997 del 16.12.2011 (n. 24217.1/2011) e successiva variazione di classamento in atti al prot. n. SA0486257 del 03.10.2012 (n. 45159.1/2012) di cui all'attuale determinazione. Le planimetrie catastali in atti sono corrispondenti allo stato dei luoghi come consistenza planimetrica, mentre le altezze del solo piano secondo/sottotetto, quest'ultime analoghe a quelle indicate nei titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Altavilla Silentina (SA), sono risultate difformi in fase d'accesso nell'espletamento del presente incarico. Inoltre, le destinazioni d'uso sulle medesime riportate al piano interrato e secondo (sottotetto) non sono quelle riscontrate in occasione dell'accesso eseguito, dall'esperto di stima. Pertanto, al fine di rappresentare il reale stato dei luoghi, occorrerà predisporre specifica documentazione tecnica/amministrativa inerente al Permesso di Costruire in sanatoria, alla pratica catastale DOCFA per esatta rappresentazione dei luoghi con indicazione delle effettive altezze riscontrate in sede d'accesso da parte dell'esperto di stima, alla redazione e presentazione dell'attestato di prestazione energetica APE e, infine, alla Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA): per tali attività andranno considerate, quindi,

le spese per diritti (P.d.C. – DOCFA - SCA), le sanzioni pecuniarie per lavori già eseguiti e, infine, il compenso professionale al tecnico all'uopo incaricato. 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 per il complesso residenziale costituito da case a schiera, tra le quali quella di cui al richiamato LOTTO UNICO, non risulta costituito alcun condomino per decisione dei medesimi residenti, i quali hanno concordato di provvedere alla ripartizione delle sole spese relative alla fornitura dell'energia elettrica a servizio delle parti comuni. Relativamente all'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, l'esperto di stima nel suindicato elaborato peritale versato in atti richiama il titolo di provenienza del bene in questione di cui all'atto di compravendita per notaio Sergio Barela del 01.03.2012 nel quale è riportato: “ *Art.2) La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenza, servitù attive o passive ivi compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare ritenute tali per legge o per destinazione, il tutto come risulta dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali. La parte acquirente dichiara di aver preso visione prima d'ora del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, di accettare il contenuto dello stesso e si obbliga a rispettarlo e farlo rispettare dagli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo... .. Art.4) La parte venditrice: trasmette fin da questo momento il possesso del cespite in oggetto nello stato in cui esso si trova, libero da persone e cose, alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri; garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per l'iscrizione nn. 7302/911 del 22 febbraio 2011... .. a favore di “... omissis...” derivante da atto di mutuo del notaio Giuseppe MONICA in data 16 febbraio 2011 e gravante su terreno al foglio n.17 particelle 336, 1513, 1514, 1515, 1516 e 1517, cui ha fatto seguito atto del medesimo Notaio in data 20 gennaio 2012 (annotato il 25.1.2012 ai nn. 3721-3722/242-243) contenente, tra l'altro, frazionamento in quota con attribuzione al cespite in oggetto di una quota di mutuo... ..; garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta diretta o indiretta e tassa e onere condominiale anche straordinario comunque afferente il cespite in oggetto e si obbliga a corrispondere tutto quanto a tale titolo eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva al presente contratto”.* Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Altavilla Silentina (SA), il P.R.G. approvato con decreto della Provincia di Salerno prot. n. 5362 del 15.02.2022 ed entrato in vigore il 25.03.2022, l'esperto di stima rileva che il mappale 1630 del foglio 17, ove insiste il complesso residenziale sito alla Via Alburnia in Loc. Borgo Carillia in cui è ubicato il bene di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita (F. 17 – p.lla 1630 – sub 5), presenta le seguenti caratteristiche: - ricade in zona B2 (area di completamento con indice di fabbricabilità medio); - per rischio da frana ricade in zona a rischio potenziale R_UTR2 cartografata dal P.S.A.I.; - per pericolosità da frana ricade in zona a potenziale P_UTR1 cartografata dal P.S.A.I.; - ricade in zona montana; - non ricade in area precorsa dal fuoco ai sensi della L. n. 353/2000; pertanto, non risultano vincoli connessi di natura storica/artistica, paesaggistica e simili, il tutto così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 78 prot. n. 13513 del 14.11.2024 allegato all'elaborato peritale in atti. 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 degli arredi rinvenuti nel cespite di cui al detto LOTTO UNICO in funzione della distanza (stimati in circa €. 1.500,00/2.000,00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO UNICO del compendio pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare in applicazione dell'art. 560 c.p.c.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO

("asincrona")

- 1) si dà atto ed avvisa che il gestore della vendita telematica è la società "Astalegale.net s.p.a.";
- 2) si dà atto ed avvisa che il portale del gestore della vendita telematica è il sito <http://www.spazioaste.it>;
- 3) si dà atto ed avvisa che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Daniel Bianco;
- 4) ciascuno 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 minorenni, 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 **LOTTO UNICO**;
- 6) **il prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 145.800,00**(Euro centoquarantacinquemilaottocento/00), corrisponde a quello determinato *ex art. 568 c.p.c.*, così come riportato nell'elaborato peritale versato in atti, già ridotto del

10%(dieci per cento) *ex art. 591 c.p.c.*, ulteriormente ridotto del 10%(dieci per cento) *ex art. 591 c.p.c.* ed ulteriormente ridotto del 10%(dieci per cento) *ex art. 591 c.p.c.*;

- 7) **l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c.** è stabilita in **EURO 109.350,00**(Euro centonovemilatrecentocinquanta/00), per il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita, corrispondente a 3/4(tre quarti) del relativo prezzo base, precisandosi al riguardo che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad 1/4(un quarto) dello stesso e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;
- 8) **il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti** è stabilito in **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO UNICO** 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.spazioaste.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astalegale.net s.p.a.);
- 10) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00(tredici e zero minuti) del giorno **13**(tredici) **LUGLIO 2026**(duemilaventisei);
- 11) l'esame delle offerte di acquisto presentate avrà luogo il giorno **14**(quattordici) **LUGLIO 2026**(duemilaventisei), alle ore **13,00**(tredici 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. CC1476060789 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 23 F 05142 15200 CC1476060789); 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 da 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;
 - b) in caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:
 - alla **gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;
 - la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;
 - durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo innanzi indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;

- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;
- al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del Professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta);
- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato;
- all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;

21) il Professionista delegato da atto ed avvisa che:

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative: la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560 c.p.c.;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

22) il **saldo del prezzo** (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) dovrà essere versato entro il termine di 120(centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione - termine perentorio a pena di

decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa - (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario sul conto corrente n. CC1476060789 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 23 F 05142 15200 CC1476060789); 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 possieda i requisiti per l'assegnazione delle somme *ex art.* 41 d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385; - a seguito della verifica dei requisiti previsti dal d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute *ex artt.* 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguagliare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione; - in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario (o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo) nelle modalità da quest'ultimo indicate;

- 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. CC1476060789 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 23 F 05142 15200 CC1476060789) 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 predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 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 "Astalegale.net s.p.a.", quale soggetto legittimato alla pubblicazione, *almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*. A tal fine, la società "Astalegale.net s.p.a." 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.spazioaste.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 "Astalegale.net s.p.a.", di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it; Bakeca.it e Subito.it *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*. 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, qualora l'immobile posto in vendita sia diverso dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 richiederà la realizzazione a cura di "Astalegale.net s.p.a." del "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.spazioaste.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.
- 41) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore precedente, 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;
- 42) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore precedente, considerata anche la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà chiedere l'autorizzazione al G.E. a rendere noto l'avviso di vendita mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 43) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore precedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 44) la prova della pubblicità, ad eccezione del giustificativo rilasciato dal *portale delle vendite pubbliche (il quale verrà rilasciato al Professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita)*, unitamente all'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. verrà acclusa dal Professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni venticinque prima dell'adunanza fissata per la vendita; la prova delle pubblicità ulteriori di cui ai precedenti punti da 39 a 43 del presente avviso di vendita è da intendersi non necessaria ai fini dell'esperibilità della vendita;
- 45) gli adempimenti pubblicitari di cui al presente avviso di vendita saranno richiesti a cura del Professionista delegato a "Astalegale.net s.p.a.", almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte, fornendo alla stessa copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione dell'esperto comprensiva

della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie e la ricevuta in formato xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio);

- 46) 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.;
- 47) tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice, o dal Cancelliere, o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Vittorio Emanuele n. 58 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel/fax: 089.220763 - 089.9958136 - indirizzo di posta elettronica certificata: daniel.bianco@pec.bcbassociati.it;
- 48) nella procedura esecutiva immobiliare in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori il medesimo Professionista delegato Avv. Daniel Bianco con studio in SALERNO al Corso Vittorio Emanuele n. 58 (recapiti: tel/fax: 089.220763 - 089.9958136; indirizzo di posta elettronica certificata: daniel.bianco@pec.bcbassociati.it.
- Salerno, il giorno 07(sette) maggio 2026(duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. *Daniel Bianco*