

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. 362/2013 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 nuova ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Sicilia, in data 01.10.2024, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 03.10.2024 e con conseguente accettazione incarico, nella procedura esecutiva N. 362/2013 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno (*ex* P.E. n. 118/2008 R.G.E. Tribunale di Salerno – Sezione Distaccata di Eboli) cui è riunita la P.E. n. 13/2016 R.G.E. Tribunale di Salerno, promossa:

- ad istanza del sig. [REDACTED] [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Mario Conte del Foro di Salerno;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto l'originario provvedimento di delega reso dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, in data 02/05.07.2013, visto il richiamato nuovo provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento in questione;
- vista, la richiamata ordinanza di delega con la quale il competente G.E ha, tra l'altro, rilevato che a seguito dell'introduzione prevista dell'art. 13, comma 1, lett. f, n. 1, decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., devono essere delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco *ex* art. 179 *ter* disp. att. cod. proc. civ. istituito presso in ogni Tribunale, salvo che il Giudice non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti; rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 *ter*, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 *bis*, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119 e rilevato, pertanto, 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, impartendo le conseguenti nuove disposizioni a riguardo;
- vista, altresì, l'aggiudicazione del cespite costituente il LOTTO "D" della procedura esecutiva in questione avvenuta alla vendita senza incanto del 10.02.2017, cui è seguito il relativo decreto di trasferimento;
- visto che alla vendita SENZA INCANTO con modalità analogica del 08.06.2022 il LOTTO "C" del compendio pignorato era stato oggetto di aggiudicazione in favore di terzi;
- visto il provvedimento reso dal competente G.E. in data 23/24.01.2023 con il quale il competente Giudice ha, tra l'altro, dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario del predetto LOTTO "C";
- vista, altresì, l'aggiudicazione del cespite costituente il LOTTO "C" della procedura esecutiva in questione avvenuta alla vendita senza incanto del 29.09.2023, cui è seguito il relativo decreto di trasferimento;
- visti i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 25.01.2024 ed all'udienza del 01.10.2024;
- visto che alla precedente vendita SENZA INCANTO con modalità telematica asincrona del 12.11.2025 il LOTTO "A" del compendio pignorato era stato oggetto di aggiudicazione in favore di terzi;
- visto il provvedimento reso dal competente G.E. in data 23.03.2026 con il quale il competente Giudice ha, tra l'altro, dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario del predetto LOTTO "A";
- visto, altresì, il provvedimento reso dal competente G.E. in data 21.07.2026;
- 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 redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni ed alle prescrizioni dell'art. 173-*bis* disp.att. c.p.c, dall'arch. Manuela Vitiello e depositata presso la competente Cancelleria in data 20.04.2011, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26(ventisei) novembre 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 un UNICO LOTTO (**LOTTO A**) del bene immobile, di seguito descritto, del giudizio di espropriazione immobiliare, sul portale internet (<http://www.astetelematiche.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

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

LOTTO A: piena proprietà di un capannone della superficie di mq. 579,00 circa, con cella frigorifera della superficie di mq.38,00 circa e con piazzale della superficie di mq. 4.036,00 circa e locale/ufficio di mq. 17,00 circa di pertinenza del detto capannone siti nel Comune di Eboli (SA) alla Via G. Rossa, Loc. Cioffi snc, tutti insistenti sulla ex p.lla 704 del Foglio 51 del Catasto Terreni del detto Comune. I suddetti immobili confinano nell'insieme sul lato Nord, con altro fondo (p.lla 264); sul lato Est, con appezzamento di terreno di proprietà del debitore esecutato (p.lla 600) o aventi causa; sui lati Sud, con altri fondi (p.lle 675, 702 e 705); sui lati Ovest, con altro fondo (p.lla 548) e fondo di proprietà del debitore esecutato (p.lla 680) o aventi causa, salvo altri.

DATI CATASTALI

I suindicati cespiti sono riportati:

a) nel Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA), al Foglio 51, particella:

- **904**, qualità: ente urbano; superficie are 00.17;
- **905**, qualità: ente urbano; superficie are 07.81;
- **906**, qualità: semin. irrig.; classe 3; superficie are 43.93; R.D. €. 28,36; R.A. €. 30,63.

b) nel Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA), al Foglio 51, particella:

- **p.lla 905, sub. 1;** Viale dei Cioffi n. snc Piano T – 1; categoria C/2, classe 7, consistenza 190 mq., superficie catastale totale 0 mq., Rendita €. 461,20.

Si rendono edotti i potenziali acquirenti degli immobili di cui al sopradescritto LOTTO A oggetto del presente avviso di vendita, affinché possano liberamente, nella consapevolezza dello stato di diritto dei detti immobili, determinarsi in ordine all'acquisto dei medesimi cespiti che:

- in ossequio al richiamato provvedimento reso dal competente G.E. in data 08/12.04.2016, il citato LOTTO A, viene posto in vendita con gli attuali identificativi catastali (p.lle nn. 904, 905 e 906) in luogo del precedente identificativo catastale (p.lla n. 704) nonché con l'attuale consistenza catastale (are 51.91) in luogo di quella precedente (are 51.14);
- in ossequio al richiamato provvedimento reso dal competente G.E. all'udienza del 01.10.2024, alla richiamata particella 905 del foglio 51 del Catasto Terreni del detto Comune risulta essere stata collegata, a seguito di accertamento di ufficio effettuato dall'Agenzia delle Entrate per i cosiddetti "fabbricati fantasma" ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, la p.lla 905 sub. 1 del Foglio 51 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) (e, precisamente: C.F. del Comune di Eboli Foglio 51, p.lla 905, sub. 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 190 mq. Rendita €. 461,20) riferibile al "capannone" già incluso nella stima del relativo lotto A di cui alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni ed alle prescrizioni dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c., dall'arch. Manuela Vitiello e depositata presso la competente Cancelleria in data 20.04.2011.

Si precisa, inoltre, ai fini catastali, che: i mappali 904, 905 e 906 del Foglio 51 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA), sono stati generati dalla soppressione della 704 (di are 51.14) del detto Foglio, giusto tipo mappale 30.08.2011 n. 413985.1/2011 presentato il 21.07.2011 in atti dal 30.08.2011 (prot.n. SA 0413985); - il mappale 704 del Foglio 51 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA), era derivato dal frazionamento del mappale 679 del medesimo Foglio 51, di ha 1.81.90 del 08.01.1999 n. 63.2/1999 in atti dal 08.01.1999; - il mappale 679 del detto Foglio 51 del Catasto Terreni del citato Comune, era derivato, a sua volta, dal frazionamento del mappale 601 del medesimo Foglio 51, di ha 1.91.48 del 30.09.1998 n. 6878.1/1998 in atti dal 30.09.1998; - il mappale 601 del detto Foglio 51 del Catasto Terreni del citato Comune, era derivato, a sua volta, dal frazionamento del mappale 547 del medesimo Foglio 51, di ha 2.82.12 del 01.03.1993 n. 891.2/1993 in atti dal 30.10.1997; - il mappale 547 del detto Foglio 51 del Catasto Terreni del citato Comune, era derivato, a sua volta, dal frazionamento dell'originario mappale 265 (già mappale 160/d) del medesimo Foglio 5, di ha 3.89.12 del 19.12.1989 n. 377.1.1989 in atti dal 30.10.1997.

Si precisa, altresì, sempre ai fini catastali, che la costituzione dell'identificativo catastale p.lla 905 sub. 1 del Foglio 51 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) è derivata dall'accertamento di ufficio effettuato dall'Agenzia delle Entrate per i cosiddetti "fabbricati fantasma" ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 82.562,00(Euro ottantaduemilacinquecentosessantadue/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 61.921,50**(Euro sessantunomilanovecentoventuno/50).

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

PROVENIENZA

Gli immobili di cui al LOTTI A del presente avviso di vendita, sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà, unitamente ad altri cespiti, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Carla Ruggiero di Nocera Inferiore (SA) del 24.05.2000, Rep.n. 4014, Racc.n. 153, registrato a Salerno in data 02.06.2000 al n. 4811 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 02.06.2000, ai numeri 15981/12711. Alla dante causa del debitore i suindicati beni, unitamente ad altri, erano pervenuti con i precedenti identificativi catastali, in virtù di atto di cessione e divisione per Notaio Giovanni Mottola di Eboli (SA) del 29.09.1973, Rep.n. 96305, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 20.10.1973, ai numeri 26412/23232 e 26413/23233.

PRECISAZIONI

Si precisa che sugli immobili oggetto del presente avviso di vendita grava la seguente formalità pregiudizievole successiva alla trascrizione del pignoramento (del 04.12.2008 R.P. 35918 R.G. 49263), che ha dato origine al procedimento in questione la quale potrebbe non essere oggetto di cancellazione ex art. 586 c.p.c. e, precisamente s.e.o.:

- costituzione di vincolo (servitù) a favore del Comune di Eboli (SA) in virtù di atto per Notaio Generoso Granese di Eboli (SA) del 17.06.2009, Rep. 9313/5070 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 15.07.2009, ai numeri 32945/26237, relativo alla p.lla 704 del Foglio 51 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA).

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

a) in relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare dalla richiamata C.T.U, si evince che in ordine al fabbricato di cui al LOTTO A, oggetto del presente avviso di vendita, risulta essere stata presentata presso il competente Ufficio del Comune di Eboli (SA) una istanza di Permesso di costruire per sanatoria per la realizzazione di un capannone adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli alla Via G. Rossa – c.da Cioffi, prot.n. 15053 del 31.03.2009, la cui pratica edilizia risulta essere ancora in corso. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al suindicato immobile, oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione si rileva l'inesistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente, ad eccezione: - costituzione di vincolo (servitù) a favore del Comune di Eboli (SA) in virtù di atto per Notaio Generoso Granese di Eboli (SA) del 17.06.2009, Rep. 9313/5070 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 15.07.2009, ai numeri 32945/26237, inerente la p.lla 704 del Foglio 51 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA) dalla soppressione della quale sono stati generati gli identificativi catastali a Catasto Terreni di cui al LOTTO A oggetto del presente avviso di vendita. Dalla stessa documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogato dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i e che la procedura esecutiva immobiliare in questione risulta essere antecedente all'entrata in vigore del D.L. 23.12.2013 n. 145, convertito con Legge n. 9/14 e succ. modifiche;

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 acquisito dal Professionista delegato rilasciato dal Comune di Eboli (SA) in data 15.04.2026 (n. 2026_070), si evince che: - le p.lle nn. 904, 905 e 906 di cui al LOTTO A oggetto del presente avviso di vendita, ricadono in Zona omogenea "E: a prevalente conformazione naturale del territorio", Sottozona "Ed: di pianura", Fascia di rispetto: nessuna, Stabilità e vulnerabilità: Sistema delle Conoidi e dei Terrazzi Alluvionali con S=9, come classificate dal P.R.G. del Comune di Eboli (SA), attualmente vigente,

approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. prot.n. 16533 del 30.04.2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19.05.2003 e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13.10.2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27.10.2008; non hanno "Vincoli Sovraordinati"; secondo il PSAI Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Meridionale non risultano avere nessun Rischio Idraulico e nessuna Pericolosità Idraulica e Attenzione Idraulica, mentre risultano avere Rischio Frana "Rutrl moderato" e Pericolosità Frana "Putrl moderata"; non risultano essere state percorse dal fuoco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO A del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita è occupata dal debitore esecutato a seguito del provvedimento autorizzativo reso dal competente G.E. in data 19/21.01.2016.

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

- 1) si dà atto ed avvisa che il gestore della vendita telematica è la società "Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.";
 - 2) si dà atto ed avvisa che il portale del gestore della vendita telematica è il sito <http://www.astetelematiche.it>;
 - 3) si dà atto ed avvisa che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. 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 al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), generando con **modalità telematiche** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, mediante una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo (di €. 16,00) dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:
 - a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene in caso di aggiudicazione];
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto (*che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c.*) e il termine per il relativo pagamento (*non superiore a 120 giorni*);
 - 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 minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- 5) la vendita avrà luogo in un UNICO LOTTO (**LOTTO A**);
 - 6) stante quanto disposto dal competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 21.07.2026, **il prezzo assunto a base** degli immobili costituenti il sopradescritto **LOTTO A** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 82.562,00**(Euro ottantadue milacinquecentosessantadue/00), corrisponde a quello determinato ex art. 568 c.p.c., già ridotto di 1/4 (un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto), ulteriormente ridotto del 15%(quindici per cento), ulteriormente ridotto del 15%(quindici per cento), ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto), ulteriormente ridotto del 15%(quindici per cento), ulteriormente 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., ulteriormente ridotto del 10%(dieci per cento) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto del 25%(venticinque per cento) ex art. 591 c.p.c., ed ulteriormente ridotto del 25%(venticinque per cento) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto del 10%(dieci per cento) ex art. 591 c.p.c. con arrotondamento alla prima cifra intera superiore ed ulteriormente ridotto del 10%(dieci per cento) ex art. 591 c.p.c. con arrotondamento alla prima cifra intera superiore ed è pari al prezzo posto a base di gara del precedente tentativo di vendita in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 21.07.2026;
 - 7) **l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c.** è stabilita in **Euro 61.921,50**(Euro sessantunomilanovecentoventuno/50), per il sopradescritto **LOTTO A** 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);
 - 9) la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e l'esame delle stesse avranno luogo, esclusivamente con modalità telematiche, sul portale internet (<http://www.astetelematiche.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.);
 - 10) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena d'inefficacia, **entro le ore 13,00** del giorno **25**(venticinque) **novembre 2026**(duemilaventisei);
 - 11) l'esame delle offerte di acquisto presentate avrà luogo il giorno **26**(ventisei) **novembre 2026**(duemilaventisei), 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, oltresia 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. CC1476057046 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Salerno, dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (IBAN: IT 47 A 05142 15200 CC1476057046); l'importo versato a titolo di cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) sarà trattenuto, ai sensi di legge, in caso di mancato versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e degli oneri tributari;
- 17) il Professionista delegato stabilisce che il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**;
- 18) in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e s.m.i. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal Custode Giudiziario o dal Professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.;
- 19) si 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) (GARA TELEMATICA- AGGIUDICAZIONE):
 - le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale);
 - la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

- nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
 - in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *“altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”* dispone che il Professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati;
 - all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte:
- a) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
- se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta” indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
 - se l'offerta è inferiore al “valore d'asta” indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla 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. CC1476057046 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Salerno, dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (IBAN: IT 47 A 05142 15200 CC1476057046); il Professionista delegato verificherà, che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo, corrispondente al medesimo rapporto di conto corrente aperto dal Professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica;

23) qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs.n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%); pertanto, il Professionista delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a: - valutare se il creditore istante possieda i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385; - a seguito della verifica dei requisiti previsti dal d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di congruare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione; - in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario (o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo) nelle modalità da quest'ultimo indicate;

24) nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. - mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio - il Professionista delegato comunica la circostanza al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenti provvedimenti; in seguito all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, il Professionista delegato provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita;

25) nell'ipotesi di cui all'art. 585 co.2 c.p.c., in ordine al versamento della differenza del prezzo, il Professionista delegato chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione;

- 26) in ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione;
- 27) l'aggiudicatario, inoltre, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. CC1476057046 aperto presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Salerno, dal Professionista delegato ed intestato alla procedura espropriativa in questione e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (IBAN: IT 47 A 05142 15200 CC1476057046) anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico fissata provvisoriamente in ragione del 20%(venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero;
- 28) il Professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità *infra* sopra meglio indicate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del Custode Giudiziario;
- 29) avvenuto il versamento del saldo prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c, nonché delle spese di vendita, il Professionista delegato 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;
- 30) il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi, fin d'ora, che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il Professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
- 31) in ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
 - d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;
- il Professionista delegato provvede conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;
- 32) 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);

- 33) 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;
- 34) 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);
- 35) 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;
- 36) 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;
- 37) 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);
- 38) quanto alla pubblicità in funzione della vendita il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato alla pubblicazione, *almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*. A tal fine, "Aste Giudiziarie Inlinea Spa" è stata censita sul registro di Cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Sicic Esecuzioni. Sarà obbligo del Professionista delegato provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>. Il pagamento del contributo di pubblicazione non sarà dovuto solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'ammissione al gratuito patrocinio, per cui il Professionista delegato sarà tenuto a fornire alla società il relativo provvedimento autorizzativo;
- 39) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, del presente avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto sarà data diffusione, a cura del Professionista delegato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 40) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato deve dare diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
- 41) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, qualora l'immobile posto in vendita sia diverso dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 richiederà la realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.
- 42) 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;

- 43) 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*;
- 44) 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*;
- 45) la prova della pubblicità, ad eccezione del giustificativo rilasciato dal *portale delle vendite pubbliche (il quale verrà rilasciato al Professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita)*, unitamente all'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. verrà acclusa dal Professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni venticinque prima dell'adunanza fissata per la vendita; la prova delle pubblicità ulteriori di cui ai precedenti punti da 40 a 44 del presente avviso di vendita è da intendersi non necessaria ai fini dell'esperibilità della vendita;
- 46) gli adempimenti pubblicitari di cui al presente avviso di vendita saranno richiesti a cura del Professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A", almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte, fornendo alla stessa copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione dell'esperto comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie e la ricevuta in formato xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 47) tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO 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".;
- 48) 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 29(ventinove) luglio 2026(duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore