Professionista delegato
Avv. Luisa Fiore
Via Trotula de Ruggiero n. 30
84121 – SALERNO
p.e.c: avvluisafiore@pec.ordineforense.salerno.it

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

PROC. N. 345/2018 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di SALERNO

L' Avv. Luisa Fiore, con studio in Salerno alla Via Trotula de Ruggiero n. 30, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 21.07.2026, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 23.07.2026 e con conseguente accettazione incarico in data 27.07.2026, nella procedura esecutiva N. 345/2018 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa:
- ad istanza della Juliet s.p.a. quale mandataria della Monte dei Paschi di Siena. S.p.A ora a seguito di surroga *ex* art. 111 c.p.c. AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY – S.P.A. per il tramite della mandataria e procuratrice speciale INTRUM ITALY S.P.A.**,** rappresentata e difesa dall'Avv. Stefania Iannicelli,
- 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 il provvedimento reso dal competente G.E. in data 24.05.2019;
- visti i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 12/13.11.2024, in data 19.03.2025, in data 16.06.2025, in data 06.02.2026 ed in data 30.04.2026;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c, nonché l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i., esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c, Ing. Mauro Davascio, depositata presso la competente Cancelleria in data 21.06.2019, nonché la successiva integrazione inerente il LOTTO QUARANTADUE del compendio pignorato, redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del richiamato provvedimento reso dal competente G.E. in data 19.03.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 11.06.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **26**(ventisei) **gennaio 2027**(duemilaventisette), 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 **SEI LOTTI (LOTTI DUE, DIECI, QUARANTUNO, QUARANTADUE, QUARANTATRE e QUARANTAQUATTRO)** 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 ed integrazioni in atti nonché relativi allegati)

LOTTO DUE: piena proprietà di un **box auto** al piano primo sottostrada di un maggiore fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Pellezzano (SA), Frazione Coperchia, alla Via Vincenzo e Raffaele Rago. Detto cespite ha una superficie utile di 25.05 mq. circa, con una altezza interna variabile di m. 2,49 circa e di m. 2,64 circa ed è in ottimo stato manutentivo, con rifiniture costituite da pavimentazione in mattonelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate ed è dotato di impianto elettrico; la chiusura del varco di accesso è costituita da

serranda avvolgibile azionabile elettricamente. Dall'elaborato peritale in atti si rileva che il box auto in questione: - non è conforme catastalmente con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 600,00 circa; - non è dotato di conformità edilizia/urbanistica con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 2.000,00 circa; - non è dotato di agibilità con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 700,00 circa. Dal suindicato elaborato peritale in atti si rileva la presenza di vincoli opponibili all'aggiudicatario e, in particolare, i suindicati oneri per la conformità catastale/edilizia/urbanistica/agibilità, stimati dall'esperto in complessivi €. 3.300,00 circa, nonché gli oneri per lo svincolo della pertinenzialità L. 122/1989, stimati dall'esperto in €. 370,00 circa. L'immobile in questione confina: a Nord, con sub. 13 e sub. 30; ad Est, con sub. 31 e sub. 37; a Sud, con sub. 37 e sub. 11; ad Ovest, con sub. 2 e sub. 11, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di PELLEZZANO (SA) al Foglio 7:**
- p.lla 2053 sub. 12; Via Vincenzo e Raffaele Rago snc Piano S1; Cat: C/6; Classe: 6; Consistenza: 25 mq.; Superficie Catastale: Totale 29 mq.; R.C.: € 121,37.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 7.000,00(Euro settemila/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 5.250,00**(Euro cinquemiladuecentocinquanta/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00(Euro mille/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO DUE del compendio pignorato risulta occupato da un soggetto estraneo alla procedura con versamento di indennità.

LOTTO DIECI: piena proprietà di un **deposito** al piano primo sottostrada di un maggiore fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Pellezzano (SA), Frazione Coperchia, alla Via Vincenzo e Raffaele Rago. Detto cespite, in normale stato manutentivo, ha una superficie utile di 5,9 mq. circa, con una altezza interna di m. 2,43 circa, è chiuso da bussola in ferro e risulta pavimentato e tinteggiato. Dall'elaborato peritale in atti si rileva che il deposito in questione: - non è conforme catastalmente con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 500,00 circa; - non è dotato di conformità edilizia/urbanistica con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 1.000,00 circa; - è dotato di agibilità. Dal suindicato elaborato peritale in atti si rileva la presenza di vincoli opponibili all'aggiudicatario e, in particolare, i suindicati oneri per la conformità catastale/edilizia/urbanistica/agibilità, stimati dall'esperto in complessivi €. 1.500,00 circa,. L'immobile in questione confina: a Nord, con sub. 19; ad Est, con sub. 38; a Sud, con sub. 2; ad Ovest, con sub. 2, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di PELLEZZANO (SA) al Foglio 7:**
- p.lla 2053 sub. 18; Via Vincenzo e Raffaele Rago snc Piano S1; Cat: C/2; Classe: 4; Consistenza: 6 mq.; Superficie Catastale: Totale 10 mq.; R.C.: € 27,89.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.000,00(Euro mille/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 750,00**(Euro settecentocinquanta/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00(Euro mille/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO DIECI del compendio pignorato è libero e nel possesso del Custode Giudiziario terzo.

LOTTO QUARANTUNO: piena proprietà di un **negozio** al piano terra di un maggiore fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Pellezzano (SA), Frazione Coperchia, alla Via Vincenzo e Raffaele Rago. Detto cespite, in uno stato manutentivo non completo [ancora allo stato grezzo, cioè privo delle finiture (massetti, pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinteggiature) e degli impianti], ha una superficie utile di 48,00 mq. circa, con una altezza interna di m. 2,8 circa. Il suindicato locale commerciale è dotato di doppio ingresso contrapposto chiuso da serrande avvolgibili con doghe microforate, azionabili manualmente. Dall'elaborato peritale in atti si rileva che il negozio in questione: - non è conforme catastalmente con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 600,00 circa; - non è dotato di conformità edilizia/urbanistica con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 5.000,00 circa; - non è dotato di

agibilità con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 1.500,00 circa. Dal suindicato elaborato peritale in atti si rileva la presenza di vincoli opponibili all'aggiudicatario e, in particolare, i suindicati oneri per la conformità catastale/edilizia/urbanistica/agibilità, stimati dall'esperto in complessivi €. 7.100,00 circa. L'immobile in questione confina: a Nord, con sub. 46; ad Est, con sub. 39; a Sud, con sub. 39 e sub. 38; ad Ovest, con sub. 40, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di PELLEZZANO (SA) al Foglio 7:**
- p.lla 2053 sub. 45; Via Vincenzo e Raffaele Rago snc Piano T; Cat: C/1; Classe: 8; Consistenza: 48 mq.; Superficie Catastale: Totale 58 mq.; R.C.: € 1.380,80.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 52.000,00(Euro cinquantaduemila/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 39.000,00**(Euro trentanovemila/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00(Euro tremila/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO QUARANTUNO del compendio pignorato è allo stato grezzo, libero e nel possesso del Custode Giudiziario terzo.

LOTTO QUARANTADUE : piena proprietà di un **negozio** al piano terra di un maggiore fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Pellezzano (SA), Frazione Coperchia, con accesso dalla Via Vincenzo e Raffaele Rago. Detto cespite, ha una superficie utile di 82,00 mq. circa, con una altezza interna di m. 2,68 circa, è composta da ampio locale con doppi ingressi contrapposti, oltre a tre locali più piccoli, un disimpegno e doppio wc con antibagno, tutti con pavimentazione in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate (le pareti dei servizi igienici risultano rivestite con piastrelle ceramiche); tutte le aperture esterne presentano infissi in alluminio con vetrocamera ed i varchi di accesso sono chiusi da serrande avvolgibili con doghe microforate, azionabili manualmente, ad eccezione dell'ingresso centrale su lato Ovest la cui serranda è azionabile elettricamente. Dai dati forniti dall'esperto di stima si rileva che il negozio in questione: - non è conforme catastalmente con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione catastale di €. 600,00 circa; - non è dotato di conformità edilizia/urbanistica con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 1.900,00 circa; - non è dotato di agibilità con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 1.500,00 circa. Dal richiamato elaborato peritale integrativo si evidenzia, inoltre, che la planimetria catastale del sub. 75, non risulta conforme con quanto rilevato sui luoghi in ordine alla trasformazione in finestre (lato interno) dei varchi di accesso ad Ovest, alla chiusura del varco di accesso in corrispondenza di uno dei due wc e ad un'errata indicazione dell'altezza interna (H = 2,75 in luogo di H = 2,68), sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'intero immobile procedere con le opportune variazioni catastali tipo DOCFA. Secondo quanto rilevato dall'esperto di stima nell'elaborato integrativo versato in atti le suindicate difformità potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. mediante inoltro di apposita pratica edilizia con un costo pari a circa € 4.000,00 comprensivo, di diritti, sanzioni, contributo di costruzione, oneri tecnici ed aggiornamento catastale.. L'immobile in questione confina: sul lato Nord, con altro locale commerciale (sub. 76); ad Est ed a Sud, con portico comune (B.C.N.C. – sub.39); sul lato Ovest, con area urbana scoperta (sub. 40), salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di PELLEZZANO (SA) al Foglio 7:**
- p.lla 2053 sub. 75; Via Vincenzo e Raffaele Rago n. 2 Piano T; Cat: C/1; Classe: 6; Consistenza: 82 mq; Superficie Catastale: Totale 97 mq.; R.C.: € 1.740,56.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 150.000,00(Euro centocinquantamila/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 112.500,00**(Euro centododicimilacinquecento/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00(Euro tremila/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO QUARANTADUE del compendio pignorato risulta occupato da un soggetto estraneo alla procedura con versamento di indennità.

LOTTO QUARANTATRE: piena proprietà di un **negozio** al piano terra di un maggiore fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Pellezzano (SA), Frazione Coperchia, alla Via Vincenzo e Raffaele Rago. Detto cespite, in uno stato manutentivo non completo [ancora allo stato grezzo, cioè privo delle finiture (massetti,

pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinteggiature) e degli impianti], ha una superficie utile di 48,00 mq. circa, con una altezza interna di m. 2,8 circa. Il suindicato locale commerciale è dotato di doppio ingresso contrapposto chiuso da serrande avvolgibili con doghe microforate, azionabili manualmente. Dall'elaborato peritale in atti si rileva che il negozio in questione: - non è conforme catastalmente con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 600,00 circa; - non è dotato di conformità edilizia/urbanistica con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 5.000,00 circa; - non è dotato di agibilità con presunti costi stimati dall'esperto per la relativa regolarizzazione di €. 1.500,00 circa. Dal suindicato elaborato peritale in atti si rileva la presenza di vincoli opponibili all'aggiudicatario e, in particolare, i suindicati oneri per la conformità catastale/edilizia/urbanistica/agibilità, stimati dall'esperto in complessivi €. 7.100,00 circa. L'immobile in questione confina: a Nord, con sub. 46; ad Est, con sub. 39; a Sud, con sub. 39 e sub. 38; ad Ovest, con sub. 40, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di PELLEZZANO (SA) al Foglio 7:**
- p.lla 2053 sub. 76; Via Vincenzo e Raffaele Rago n. 2 Piano T; Cat: C/1; Classe: 7; Consistenza: 49 mq; Superficie Catastale: Totale 57 mq.; R.C.: € 1.212,18.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 52.000,00(Euro cinquantaduemila/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 39.000,00**(Euro trentanovemila/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00(Euro tremila/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO QUARANTATRE del compendio pignorato è allo stato grezzo, libero e nel possesso del Custode Giudiziario terzo.

LOTTO QUARANTAQUATTRO: piena proprietà di un **appartamento** al piano terzo, Scala A, di un maggiore fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Pellezzano (SA), Frazione Coperchia, alla Via Vincenzo e Raffaele Rago. Detto cespite, in uno stato manutentivo normale, ha una superficie utile di 81,75 mq. circa, con una altezza interna di m. 2,76 circa. L'appartamento in questione è composto da ampio locale adibito ad ingresso/soggiorno e cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, wc e due camere da letto; completano l'unità immobiliare due balconi a livello. L'ingresso al cespite staggito, avviene attraverso androne comune della Scala A cui si perviene attraverso corte comune scoperta (Fg. 7, p.lla 2053, sub. 39). Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche tipo gres porcellanato, e le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate. Nel locali igienici e nella zona cucina le pareti perimetrali presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche, di varie colorazioni e dimensioni, disposte fino all'altezza di circa 2,00 ÷ 2,20 m. Il cespite in questione è dotato di: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto luci di emergenza, impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto idrico di acqua calda; di impianto di riscaldamento autonomo; impianto telefonico; impianto citofonico; impianto televisivo, impianto di condizionamento (split) solo nel soggiorno. L'immobile è prevalentemente dotato di triplice esposizione (Sud-Ovest, Est; Ovest) e le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione buono. Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno cieche e vetrate con porta di caposcala blindata, mentre quelli esterni sono in legno con vetro camera, oscurati con ante a doghe fisse tipo romane. Dall'elaborato peritale in atti si rileva che l'appartamento in questione: - è conforme catastalmente; - è dotato di conformità edilizia/urbanistica; - è dotato di agibilità. L'immobile in questione confina: a Nord, con sub. 57 e sub. 58; ad Est, con sub. 49, sub. 58 e sub. 37; a Sud, con sub. 58, sub. 37 e sub. 39; ad Ovest, con sub. 39, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di PELLEZZANO (SA) al Foglio 7:**
- p.lla 2053 sub. 59; Via Vincenzo e Raffaele Rago snc Piano 3; Cat: A/2; Classe: 8; Consistenza: 5 vani; Superficie Catastale: Totale 107 mq. – Totale escluse aree scoperte 100 mq.; R.C.: € 464,81.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 141.000,00(Euro centoquarantunomila/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 105.750,00**(Euro centocinquemilasettecentocinquanta/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00(Euro tremila/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO QUARANTAQUATTRO del compendio pignorato risulta occupato da un soggetto estraneo alla procedura con versamento di indennità.

PRECISAZIONI

Si precisa ai fini catastali che dall'elaborato peritale in atti risulta che i beni ancora assoggettati al vincolo del pignoramento oggetto del presente avviso di vendita sono distribuiti all'interno del complesso residenziale attualmente censito in NCEU di Pellezzano (SA) col Foglio n. 7, particella n. 2053, con estensione superficiale catastale di 2.190 mq, nasce da TIPO MAPPALE del 19.09.2007, protocollo n. SA0468941, comprendente le particelle nn. 2000 e 2044 (soppresse), dello stesso Foglio n. 7. In particolare, la p.lla 2053, del Fg. 7, deriva, con stesso TIPO MAPPALE, prot. N. SA0468941 del 19.09.2007, dalla p.lla n. 1636, Fg. 7, a sua volta derivante, salvo passaggi intermedi, dalla p.lla n. 366, stesso foglio, così come censita all'impianto meccanografico del 30.06.1973.

La p.lla 2000, Fg. 7, deriva dalla p.lla 1626, Fg. 7, giusto FRAZIONAMENTO, prot. N. SA0104612 del 05.04.2006, a sua volta derivata dalla p.lla 363, Fg. 7, così censita dall'impianto meccanografico del 30.06.1973, giusto FRAZIONAMENTO del 22.04.1996 in atti dal 22/04/1996 (n. 1601.1/1996).

La p.lla 2044, Fg. 7, deriva dalla p.lla 2041, Fg. 7, giusto FRAZIONAMENTO, prot. N. SA0067389 del 15.02.2007, a sua volta derivata dalla p.lla 2003, Fg. 7, in virtù di FRAZIONAMENTO, prot. N. SA0039364 del 30.01.2007, a sua volta derivata dalla p.lla 1634, Fg. 7, tramite FRAZIONAMENTO prot. N. SA0104612 del 05.04.2006, a sua volta derivata dalla p.lla 366, Fg. 7, così censita dall'impianto meccanografico del 30.06.1973, giusto FRAZIONAMENTO del 22.04.1996 in atti dal 22.04.1996 (n. 1601.4/1996).

Per quanto concerne i subalterni pignorati oggetto del presente avviso di vendita, l'esperto di stima evidenzia quanto segue:

1) i subalterni 12, 18, 45 e 59 derivano da COSTITUZIONE prot. N. SA0019167 del 15.01.2009;

2) i subalterni 75 e 76 derivano unitamente ad altri subalterni da VARIAZIONE per DIVISIONE – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, prot. N. SA0123133 del 29.05.2018 giusta soppressione dei subb. 1, 43 e 44, a loro volta derivati da COSTITUZIONE prot. N. SA0019167 del 15.01.2009. In particolare, i subb. 75 e 76 derivano rispettivamente dai subb. 43 e 44 in virtù di diversa distribuzione interna e fusione giusta C.I.L.A., Prot. N. 23 del 02.01.2018.

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. Mauro Davascio, depositata presso la competente Cancelleria in data 21.06.2019, nonché dalla successiva integrazione inerente il LOTTO QUARANTADUE del compendio pignorato, redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del richiamato provvedimento reso dal competente G.E. in data 19.03.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 11.06.2025, in merito alla regolarità edilizia dei beni oggetto del presente avviso di vendita si rappresenta che le ricerche eseguite dal detto esperto stimatore presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pellezzano (SA) e le notizie desunte dagli atti di trasferimento degli immobili staggiti hanno consentito di effettuare al medesimo tecnico la verifica urbanistica ed edilizia del beni *de quibus*; in particolare l'esperto di stima ha acquisito la seguente documentazione: - Parte del Fascicolo del *Permesso di Costruire N. 16/04 del 04.06.2004*, comprendente il titolo, la voltura dello stesso e le Relazioni tecniche inerenti la costruzione del complesso edilizio con immobili staggiti sito in via V. e R. Rago; - Fascicolo della *D.I.A. 108-08, prot. 15380 del 22.12.2008 per Variante al P.d.C. 16/04*, comprendente la denuncia, la relazione asseverata, la Relazione tecnica ed i grafici d'interesse, inerenti la costruzione del complesso edilizio con immobili staggiti sito in via V. e R. Rago; - *Attestazione di Agibilità del 16.09.2009* con riguardo all'intero fabbricato di Via Rago con esclusione di alcuni box al piano primo sottostrada e di tutti quelli ubicati al piano secondo sottostrada; - Fascicolo della *D.I.A. 92-09, prot. 11266 del 09.09.2009*, comprendente la denuncia, la Relazione tecnica ed i grafici d'interesse, inerenti il completamento e le modifiche interne di alcuni box auto situati al piano primo sottostrada (*ex* subb. 8 e 32) del fabbricato sito in via V. e R. Rago; - Fascicolo della *Richiesta di Agibilità post D.I.A. 92-09, prot. 11266 del 09.09.2009*; - Fascicolo della *Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Prot. N. 11794 del 06.11.2012*, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne ed il frazionamento di un box auto situato al piano primo sottostrada [subb. 69 e 70 (non oggetto del presente avviso di vendita) entrambi *ex* sub. 8] del fabbricato sito in via V. e R. Rago; - *Certificazione di Agibilità del 28.01.2013* con riguardo ai box [subb. 69-70 (non oggetto del presente avviso di vendita)] al piano primo sottostrada; - Fascicolo della *C.I.L.A., Prot. N. 12734 del 25.09.2017*, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti il completamento del piano secondo sottostrada del fabbricato sito in via V. e R. Rago; - *Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 08/06/2018, prot. N. 7776* con riguardo ai box del piano secondo sottostrada; - Fascicolo della *C.I.L.A., Prot. N. 16620 del 14.12.2017*, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne ed il frazionamento di un box auto [subb. 73 e 74 (non oggetto del presente avviso di vendita) *ex* sub. 69] del piano primo sottostrada del fabbricato sito in via V. e R. Rago; - *Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 12.01.2018, prot. N. 697* con

riguardo ai box auto [subb. 73 e 74 (non oggetto del presente avviso di vendita)] del piano primo sottostrada; - Fascicolo della *C.I.L.A., Prot. N. 23 del 02.01.2018*, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne e fusione di due locali commerciali [sub. 75 e 76 (oggetto del presente avviso di vendita) *ex* subb. 44 e 45] del piano terra del fabbricato sito in via V. e R. Rago; - *Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 28.06.2018, prot. N. 8867* con riguardo ai locali commerciali [sub. 75 e 76 (oggetto del presente avviso di vendita)] del piano terra; - *Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 13.06.2018, prot. N. 8077* con riguardo ai box auto [subb. 80, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 96 e 105(non oggetto del presente avviso di vendita)]; - *Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 08.10.2018, prot. N. 13218* con riguardo al box auto [sub. 107 (non oggetto del presente avviso di vendita)]; - *Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 09.01.2019, prot. N.* 281 con riguardo al box auto [sub. 82 (non oggetto del presente avviso di vendita)]. Sulla scorta della suddetta documentazione acquisita e per quanto è stato possibile accertare sui luoghi, l'esperto di stima ha riscontrato la non perfetta rispondenza alle previsioni progettuali dell'epoca limitatamente ad alcune unità immobiliari. In particolare, con riferimento al locale commerciale di cui al LOTTO QUARANTADUE oggetto, tra l'altro, del presente avviso di vendita, si è riscontrata un'altezza interna finita pari a circa 2,68 m che risulta inferiore ai 2,75 m previsti nei titoli abilitativi. Tale difformità risulta essere sanabile per l'esperto di stima con C.I.L.A. di cui al comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01, previa corresponsione della sanzione prevista (€ 1.000,00), degli oneri tecnici e dei diritti Comunali, sempre che l'altezza interna finita sia ricondotta almeno a 2,70 m, così come previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (tale circostanza potrebbe essere attuata mediante la sostituzione degli attuali pannelli coibenti posizionati sul soffitto con altri elementi di minore spessore). Inoltre, a valle della suddetta Comunicazione asseverata, occorrerà effettuare una nuova *Segnalazione Certificata per l'Agibilità*. L'esperto stimatore evidenzia, a tal proposito, che la *Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 28.06.2018*, relativa ai LOTTI QUARANTADUE e QUARANTATRE oggetto, tra l'altro, del presente avviso di vendita, non ha efficacia in quanto il LOTTO QUARANTADUE è affetto dalla difformità descritta in precedenza, mentre il LOTTO QUARANTATRE, come il LOTTO QUARANTUNO oggetto, tra l'altro, del presente avviso di vendita, non è ancora ultimato in quanto privo delle finiture degli impianti. Pertanto allo stato, i LOTTI QUARANTUNO, QUARANTADUE e QUARANTATRE non sono agibili. Ancora, l'esperto stimatore rileva la non coerenza delle planimetrie catastali di tali lotti limitatamente alle indicazioni non corrette delle altezze ivi riportate; sarà necessario, pertanto, per il medesimo tecnico a valle dei lavori di completamento riguardante i LOTTI QUARANTUNO e QUARANTATRE e successivamente all'adeguamento di altezza interna del locale di cui al LOTTI QUARANTADUE, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA. Le ulteriori difformità riscontrate dall'esperto stimatore riguardano la variazione di altezza interna a tutti i box auto staggiti, fatta eccezione per i locali di cui ai LOTTI SETTE e OTTO (non oggetto del presente avviso di vendita) che risultano regolari. Tali variazioni consistono nell'incremento, variabile dai 5 ai 15 cm, dell'altezza assentita di 2,50 m. Per effetto dell'incremento di altezze interne si è avuto un aumento dei volumi ed una variazione strutturale. L'aumento dei volumi non rileva ai fini urbanistici in quanto trattasi di volumi entro terra (cfr. Art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale di Pellezzano) mentre la variazione strutturale, dovuta con ogni probabilità ad una maggiore altezza dei pilastri conseguente ad un maggiore approfondimento dei piani interrati (i piani fuori terra non risultano variati), sebbene a parere dell'espero di stima non dovrebbe incidere sensibilmente sulla sicurezza strutturale (l'incremento di altezza di 30 cm rispetto all'altezza complessiva del fabbricato di circa 20 metri non dovrebbe comportare variazioni apprezzabili sul comportamento sismico generale del complesso edilizio), andrebbe verificata e certificata. Naturalmente, tale verifica interesserebbe l'intero complesso e non potrà essere effettuata dal singolo acquirente dei box auto. Tale incertezza/aleatorietà è stata portata in conto dal medesimo esperto nella stima del valore a base d'asta. Successivamente per l'esperto nominato occorrerà effettuare una nuova *Segnalazione Certificata per l'Agibilità.* Ancora, si rileva la non coerenza delle planimetrie catastali di tali lotti limitatamente alle indicazioni non corrette delle altezze ivi riportate. Sarà necessario, pertanto, a valle delle verifiche anzidette, procedere secondo l'esperto di stima con una variazione catastale tipo DOCFA. Tutte le sopra menzionate circostanze sono portate in conto nella stima effettuata dall'esperto, attraverso la decurtazione dal valore di stima, dei costi di regolarizzazione dovuti alla *regolarizzazione catastale* (C1), alla *regolarizzazione urbanistico/edilizia* (C2), all'Agibilità (C3) e, relativamente ai box auto, all'*autorizzazione allo svincolo della pertinenzialità* (C4), così come riportati a pag. 50 dell'elaborato peritale redatto dal detto esperto stimatore e depositato presso la competente Cancelleria in data 21.06.2019 e, in particolare: - ad €. 3.670,00 per il LOTTO DUE [di cui: - €. 600,00 (per i costi di *regolarizzazione catastale*); - €. 2.000,00 (per i costi di *regolarizzazione urbanistico/edilizia*); - €. 700,00 (per i costi di *regolarizzazione di agibilità*); - €. 370,00 (per i costi inerenti l'*autorizzazione allo svincolo della pertinenzialità*)]; - ad €. 1.500,00 per il LOTTO DIECI [di cui: - €. 500,00 (per i costi di *regolarizzazione catastale*); - €. 1.000,00 (per i costi di *regolarizzazione urbanistico/edilizia*)]; - ad €. 7.100,00 per il LOTTO QUARANTUNO [di cui: - €. 600,00 (per i costi di *regolarizzazione catastale*); - €. 5.000,00 (per i costi di *regolarizzazione urbanistico/edilizia*); -

€. 1.500,00 (per i costi di *regolarizzazione di agibilità*)]; - ad €. 4.000,00 per il LOTTO QUARANTADUE [di cui: - €. 600,00 (per i costi di *regolarizzazione catastale*); - €. 1.900,00 (per i costi di *regolarizzazione urbanistico/edilizia*); - €. 1.500,00 (per i costi di *regolarizzazione di agibilità*)]; - ad €. 7.100,00 per il LOTTO QUARANTATRE [di cui: - €. 600,00 (per i costi di *regolarizzazione catastale*); - €. 5.000,00 (per i costi di *regolarizzazione urbanistico/edilizia*); - €. 1.500,00 (per i costi di *regolarizzazione di agibilità*)]. Dal richiamato elaborato peritale integrativo in merito al cespite di cui al LOTTO QUARANTADUE oggetto del presente avviso di vendita si evince che la planimetria catastale del sub. 75, non risulta conforme con quanto rilevato sui luoghi in ordine alla trasformazione in finestre (lato interno) dei varchi di accesso ad Ovest, alla chiusura del varco di accesso in corrispondenza di uno dei due wc e ad un'errata indicazione dell'altezza interna (H = 2,75 in luogo di H = 2,68), sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'intero immobile procedere con le opportune variazioni catastali tipo DOCFA. Secondo quanto rilevato dall'esperto di stima nel richiamato elaborato integrativo versato in atti le suindicate difformità potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. mediante inoltro di apposita pratica edilizia con un costo pari a circa € 4.000,00 comprensivo, di diritti, sanzioni, contributo di costruzione, oneri tecnici ed aggiornamento catastale.. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
Dalla detta documentazione in atti in merito all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene in questione oggetto del presente avviso di vendita, *che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, l'esperto di stima rileva che i beni staggiti* sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pellezzano (SA), non sono soggetti a particolari vincoli derivanti dallo strumento di pianificazione territoriale attualmente vigente. Il medesimo esperto stimatore, tenuto conto che il territorio del Comune di Pellezzano (SA) è ricompreso nel *PSAI Fiume Sele (Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele* ora incluso nel più ampio *Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele*) evidenzia che tutti beni immobili oggetto del presente avviso di vendita sono assoggettati a: - Rischio idraulico: Nullo; - Aree inondabili: Nullo; - Rischio frane: R1 = rischio moderato; - Rischio da pericolosità da frane: P1 = pericolosità moderata. Inoltre il detto esperto evidenzia che tutti i box auto, ubicati ai piani primo (di cui al LOTTO DUE oggetto del presente avviso di vendita) e secondo sottostrada del più ampio complesso edilizio di cui sono parte, sono stati realizzati con vincolo di pertinenzialità ai sensi della L. 122/89, in virtù di Atto d'Obbligo reso nella documentazione a corredo dell'originario *Permesso di Costruire n. 16/04*. Pertanto, tutti i box auto sono soggetti al predetto vincolo, ad esclusione degli immobili per i quali il Comune di Pellezzano ha autorizzato, previa corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, lo svincolo della pertinenzialità tra cui non è compreso quello costituente il LOTTO DUE oggetto del presente avviso di vendita, Inoltre, in merito alle spese fisse di gestione e/o di manutenzione dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima ha provveduto a riportare sinteticamente le spese condominiali ordinarie annue e le spese scadute e non pagate dal 01.01.2018 al 31.05.2019 (periodo di deposito dell'elaborato peritale in atti), relative ai cespiti staggiti tra cui quelle oggetto del presente avviso di vendita, così come fornite dall'Amministratore p.t. del "Condominio VIA RAGO" di Via V. e R. Rago n. 2 – Pellezzano (SA). Dalla suindicata documentazione si rileva, inoltre, che l'esperto stimatore ha altresì provveduto ad indicare i costi di cancellazione relativi ad ognuna delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati e riferiti al singolo lotto di vendita, tra cui quelli oggetto del presente avviso di vendita. Dalla richiamata documentazione si rileva che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Pellezzano (SA) è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto della Provincia di Salerno del 07.06.1999. Con Delibera G.C. n. 68 del 31/07/2017, è stato adottato il nuovo strumento di pianificazione P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) e, da tale data erano in vigore, per la durata di dodici mesi (entro i quali sarebbe dovuto essere approvato il P.U.C.) le *Norme di Salvaguardia* dettate dall'art. 12 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e disciplinate dall'art. 10 della L.R. n. 16/04, come modificato dalla L.R. n. 19/09. Poiché il P.U.C. non è stato approvato entro i dodici mesi previsti, le Norme di Salvaguardia sono decadute e pertanto, all'attualità vige il preesistente P.R.G. Il P.R.G. inquadra la zona in cui sono presenti gli immobili esecutati come zona omogenea F3 "VERDE ATTREZZATO", per la quale è stato varato, con Delibera C.C. n. 20 del 14/06/2003, il piano di Riqualificazione Urbanistica del complesso edilizio *"Ex dopolavoro …omissis..."* ed aree limitrofe della frazione Coperchia. Le *Norme di Attuazione* dello strumento urbanistico vigente ed il Regolamento

edilizio, sono reperibili sul sito internet istituzionale dell'Ente. 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

PROVENIENZA

Le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita risultano essere di piena ed esclusiva proprietà della società debitrice esecutata per averle detta società costruite unitamente al fabbricato di cui sono parte, su un appezzamento di terreno, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pellezzano (SA), al Foglio 7, p.lla 2053, di are 21.90 (mq. 2.190).

Al riguardo si precisa che l'attuale consistenza della suindicata p.lla 2053, è così articolata:

- centiare 36 (mq.36) derivano dalla soppressione dell'unita censuaria 1636/5 (*ex* 1636/2-1636-366) del foglio 7, del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA), a seguito di denuncia di VARIAZIONE del 23.01.2013 protocollo SA0025851 in atti dal 23.01.2013 SOPPR. AREA DI SEDIME P.LLA 2053(n.3065.1/2013)
- centiare 52 (mq. 52) derivano dalla soppressione per fusione della p.lla 2000 (*ex* 1626-363) del foglio 7, del Catasto Terreni del citato Comune di Pellezzano (SA), a seguito di presentazione di tipo mappale del 19.09.2007 protocollo n.SA0468941 in atti dal 19.09.2007(n.468941.2/2007);
- are 21.02 (mq. 2.102) derivano dalla soppressione per fusione della particella 2044 (2041-2003-1634-366), del foglio 7, del Catasto Terreni del detto Comune), a seguito di presentazione di tipo mappale del 19.09.2007 protocollo n.SA0468941 in atti dal 19.09.2007(n.468941.2/2007).

Le predette originarie particelle 1636/5 (*ex* 1636/2-1636-366), 2000 (*ex* 1626-363), 2044 ((2041-2003-1634-366), sono pervenute alla società debitrice esecutata in forza dei seguenti titoli:

a) <u>l'originaria consistenza del suolo (riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pellezzano (SA), al Foglio 7, p.lle nn. 2000 (*ex* 363), e 2044 (*ex* 366),</u> è pervenuta, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà alla società debitrice esecutata *omissis*, giusto atto di permuta per Notaio Giuseppe Monica di Salerno, del 14.03.2007, Rep. N. 48307, Racc. N. 16911, registrato a Salerno in data 22.03.07 al n. 1572, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 23.03.2007 ai nn. 16161/10047 da *omissis*. Al detto dante causa le originarie p.lle nn. 366 e 363, del Foglio 7, del suindicato Catasto Terreni erano pervenute in forza di Decreto di Espropriazione definitiva emesso dal Sindaco del Comune di Pellezzano (SA) in data 21.12.1989, prot. N. 11586, registrato a Salerno in data 17.01.1990 a n.94 serie E, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 02.02.1990 ai nn. 4097/3460 dai signori *omissis*;
b) <u>una porzione del cespite riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA) , al Foglio 7, p.lla n.1636 sub.5</u> è pervenuta alla società debitrice esecutata *omissis* con il precedente identificativo catastale (p.lla n.1636, del Foglio 7 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Pellezzano), per la quota comune ed indivisa pari a 16/24 dell'intero in piena proprietà, nonché al signor *omissis*, per la quota comune ed indivisa pari a 5/24 dell'intero in piena proprietà, in virtù di atto di vendita per Notaio Fabrizio Amato di Cava dé Tirreni (SA) del 10.01.2003, Rep. N. 54470, Racc. N. 15506, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 28.01.2003 ai nn. 3872/3096, dai signori *omissis*, per la quota comune ed indivisa pari ad 1/24 dell'intero ciascuno in piena proprietà; nonché dai signori *omissis*, rispettivamente, per la quota comune ed indivisa pari a 3/24 dell'intero ciascuno in piena proprietà. Ai signori *omissis*, meglio *infra* sopra generalizzati, la quota comune ed indivisa pari ad 1/24 ciascuno dell'intero in piena proprietà della citata p.lla n.1636, del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA) era pervenuta per successione legittima del signor *omissis*, rispettivamente coniuge della signora *omissis* e padre dei signori *omissis*, giusta denuncia di successione, n. 61 vol. 1210, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno in data 29.01.2002 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 08.11.2004 ai nn. 51905/39383. Al signor *omissis*, la quota comune ed indivisa pari a 3/24 (ossia 1/8) dell'intero in piena proprietà della predetta particella n.1636 era pervenuta per successione legittima del proprio padre signor *omissis*, giusta denuncia di successione n. 82 vol. 1205, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno in data 26.11.2001 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 11.08.2004 ai nn. 37019/28266., in quanto, la signora *omissis* e la signora *omissis*, rispettivamente moglie e figlia del *de cuius omissis*, meglio *infra* sopra generalizzato, <u>avevano rinunziato all'eredità del medesimo *de cuius* con dichiarazioni rese al Cancelliere del Tribunale di Salerno rispettivamente in data 11.09.2001, Rep. n. 1742 ed in data 14.09. 2001, Rep .n. 1759, registrate all'Ufficio del Registro di Salerno in data 26.09.2001 ai nn. 4021384 e</u> 4021383. Ai signori *omissis*, la

quota comune ed indivisa pari a 3/24 (ossia 1/8) ciascuno dell'intero in piena proprietà era pervenuta come segue:

1. la quota comune ed indivisa pari a 3/432 ciascuno in piena proprietà con l' originario identificativo catastale (p.lla n.366 del Foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Pellezzano) era pervenuta per successione della propria madre signora *omissis*, giusta denuncia di successione n. 67 vol. 684, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno in data 15.04.1985 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 10.05.1986 ai nn. 11037/9164. Tale eredità è stata accettata giusto atto di accettazione di eredità e di acquiescenza a disposizioni testamentarie a rogito del Notaio Giuseppe Cunzolo di Salerno del 16.02.1987, Rep. N. 6610, Racc. N. 4756, registrato presso l'Ufficio a Salerno il 24.02.1987 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 27.02.1987 ai nn. 6142/5093;
2. la quota comune ed indivisa pari a 1/432 ciascuno dell'intero in nuda proprietà, nonché la quota comune ed indivisa pari a 2/432 ciascuno dell'intero in piena proprietà della p.lla n.366 del Foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Pellezzano (SA), era pervenuta per successione legittima della propria germana *omissis*, giusta denuncia di successione n. 25 vol. 540, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 12.10.1978 ai nn. 22760/19951. Con la stessa denuncia di successione era stata devoluta alla madre della detta *de cuius* signora *omissis*, meglio *infra* sopra generalizzata, (deceduta … *omissis* …), la quota comune ed indivisa pari a 24/432 dell'intero in piena proprietà;
3. la quota comune ed indivisa pari a 16/432(ossia 1/27) ciascuno dell'intero in nuda proprietà, nonché la quota comune ed indivisa pari a 32/432(ossia 2/27) ciascuno dell'intero in piena proprietà, unitamente alla germana *omissis* meglio *infra* sopra generalizzata, era pervenuta per successione legittima del proprio genitore *omissis*, giusta denuncia di successione n. 72 vol. 367, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 07.07.1962 ai nn. 15571/13678. Con la stessa denuncia di successione era stato devoluto alla signora *omissis*, coniuge del *de cuius omissis*, meglio *infra* sopra generalizzati, il diritto di usufrutto pari ad 1/3 (ossia 144/432- ossia 16/27) dell'intero sull'asse ereditario del menzionato *de cuius*.

c) la residua quota parte del suindicato cespite riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA) , al Foglio 7, p.lla n.1636 sub.5 è pervenuta alla società debitrice esecutata *omissis*, con il precedente identificativo catastale (p.lla n.1636, del Foglio 7 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Pellezzano), per la quota comune ed indivisa pari a 8/24 dell'intero in piena proprietà, in virtù di atto di cessione di diritti, per Notaio Giuseppe Monica di Salerno del 14.03.2007, Rep. N. 48306, Racc. N. 16910, registrato all'Ufficio del Registro di Salerno in data 21.03.2007 al n. 1534 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 23.03.2007 ai nn. 16160/10046, dal signor *omissis* e meglio in*fra* sopra generalizzato. Al detto dante causa la menzionata quota comune ed indivisa pari a 8/24 dell'intero in piena proprietà era pervenuta come segue:

- la quota comune ed indivisa pari a 5/24 dell'intero, come già innanzi indicato, in virtù del richiamato atto di vendita per Notaio Fabrizio Amato di Cava dé Tirreni (SA) del 10.01.2003, Rep. N. 54470, Racc. N. 15506, meglio descritto al precedente punto *b)*;
- la quota comune ed indivisa pari a 3/24 dell'intero era pervenuta, come innanzi meglio precisato, in virtù delle denunce di successione del signor *omissis* ; della signora *omissis*, nonché della signora *omissis*; il tutto come meglio riportato al precedente punto b)**.**

* * * * *

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

a) con la nota del 04.07.2025, nn. 29516/23552, è stato trascritto sul suindicato immobile atto di accettazione tacita di eredità del signor *omissis*, in forza dell'atto di vendita per Notaio Fabrizio Amato di Cava dé Tirreni (SA) del 10.01.2003, Rep. N. 54470, Racc. N. 15506, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 28.01.2003 ai nn. 3872/3096, in favore dei signori *omissis*, meglio *infra* sotto generalizzati, danti causa della società debitrice esecutata, per la quota comune ed indivisa pari ad 1/24(un ventiquattresimo) ciascuno dell'intero in piena proprietà della citata p.lla n.1636, del

Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA) e contro il citato *de cuius omissis* per la quota comune ed indivisa allo stesso spettante sul detto cespite pari ad 1/8 (un ottavo) dell'intero in piena proprietà;

b) con la nota del 04.07.2025, nn. 29515/23551, è stato trascritto sul suindicato immobile atto di accettazione tacita di eredità del signor *omissis*, in forza del citato atto di vendita per Notaio Fabrizio Amato di Cava dé Tirreni (SA) del 10.01.2003, Rep. N. 54470, Racc. N. 15506, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 28.01.2003 ai nn. 3872/3096, in favore del signor *omissis*, meglio *infra* sotto generalizzato, dante causa della società debitrice esecutata, per la quota comune ed indivisa pari ad 1/8 (un ottavo) dell'intero in piena proprietà della citata p.lla n.1636, del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA) e contro il citato *de cuius omissis*, meglio *infra* sopra generalizzato, per la quota comune ed indivisa allo stesso spettante sul detto cespite pari ad 1/8 (un ottavo) dell'intero in piena proprietà;

c) con la nota del 04.07.2025, nn. 29518/23554, è stato trascritto sul suindicato immobile atto di accettazione tacita di eredità della signora *omissis*, in forza del citato atto di divisione per notaio Giuseppina Capobianco di Salerno del 16.06.1989, Rep. N. 45081, Racc. N. 6980, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 13.07.1989 ai nn. 18675/14593, quale atto di accettazione tacita dell'eredità della suindicata *de cuius omissis*, a favore dei signori *omissis*, meglio *infra* sotto generalizzati, danti causa della società debitrice esecutata, nonché da parte dei signori *omissis* e *omissis*, per la quota comune ed indivisa pari ad 1/64(un sessantaquattresimo) dell'intero ciascuno in piena proprietà della citata p.lla n.1636, del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA), nonché della p.lla n.362 sub 1, del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA), e contro la citata *de cuius omissis*, meglio *infra* sopra generalizzata, per la quota comune ed indivisa alla stessa spettante sui detti cespiti, pari ad 1/8 (un ottavo) dell'intero in piena proprietà.
Si specifica, inoltre, che nel quadro D) della suddetta nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità, viene espressamente riportato " S*i trascrive accettazione tacita di eredita' della signora omissis, lasciando quali eredi i germani, omissis e la madre omissis, la quale morendo trasmette il suo diritto di accettare ai suoi figli ai sensi dell'art. 2662 c.c. (tutti come in precedenza generalizzati). Il tutto derivante dall' atto di divisione stipulato dal notaio Capobianco Giuseppina in Salerno il 16/06/1989, rep. 45081, trascritto presso codesta Conservatoria in data 13/07/1989 ai nn. 18675/14593. Si precisa che l'unità negoziale nr. 02 meglio descritta nella sezione B-IMMOBILI, fa parte del compendio immobiliare successorio del suddetto de cuius. Risulta denuncia di successione trascritta in data 12/10/1978 ai nn. 22760/ 19951";*

d) con la nota del 04.07.2025, nn. 29517/23553, è stato trascritto sul suindicato immobile atto di accettazione tacita di eredità del signor *omissis*, in forza del citato atto di divisione per notaio Giuseppina Capobianco di Salerno del 16.06.1989, Rep. N. 45081, Racc. N. 6980, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 13.07.1989 ai nn. 18675/14593, quale atto di accettazione tacita dell'eredità del suindicato *de cuius omissis*, a favore dei signori *omissis*, meglio *infra* sotto generalizzati, danti causa della società debitrice esecutata, nonché a favore dei signori *omissis*, per la quota comune ed indivisa pari ad 1/8 (un ottavo) dell'intero ciascuno in piena proprietà della citata p.lla n.1636, del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA), nonché della p.lla n. 362 sub 1, del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA), e contro il citato a *de cuius omissis*, meglio *infra* sopra generalizzato, per la intera piena proprietà sui detti cespiti.
Si specifica, inoltre, che nel quadro D) della suddetta nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità, viene espressamente riportato "S*i trascrive accettazione tacita di eredità del signor omissis, lasciando quali eredi i figli, omissis, la quale morendo trasmette il suo diritto di accettare ai suoi eredi i germani omissis ai sensi dell' art. 2662 c.c. (tutti come in precedenza generalizzati). Il tutto derivante dall'atto di divisione stipulato dal notaio Capobianco Giuseppina in Salerno il 16/06/1989, rep. 45081, trascritto presso codesta Conservatoria in data 13/07/1989 ai nn. 18675/14593. Si precisa che l'unità negoziale nr. 02 meglio descritta nella sezione B-IMMOBILI, fa parte del compendio immobiliare successorio del suddetto de cuius. Con il decesso della coniuge omissis, la quota di 1/3(un terzo) di usufrutto si consolida alla nuda proprietà. Si precisa che risulta denuncia di successione trascritta in data 07/07/1962 ai nn. 15571/ 13678".*
Sul punto al riguardo si rileva che, per quanto concerne la p.lla 362 sub 1 indicata nelle trascrizioni di accettazione tacita dell'eredità dei signori *omissis*, dalla ricostruzione storico catastale e ipotecaria della detta p.lla si evince che la stessa è stata soppressa a seguito demolizione totale del 07.06.2006 [Pratica SA0191888 in atti dal 07.06.2006 - DEMOLIZIONE TOTALE (n.14740.1/2006)] ed ha

costituito la p.lla n 362 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (SA), di proprietà dello stesso Comune di Pellezzano (SA), giusto atto di permuta per Notaio MONICA del 14.03.2007, rep.n. 48307, racc.n.16911, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (*ex* Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 23.03.2007 ai numeri 16161/10047 a favore di detto Comune e contro la società *omissis* e, risulta quindi essere estranea alla procedura esecutiva in questione.

* * * * *

Pertanto, alla luce di quanto sopra evidenziato nonché dall'analisi dell'ulteriore documentazione ipocatastale acquisita, si evince la seguente provenienza:

- ad *omissis*, per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, *omissis*, per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, *omissis*, per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 1636 è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notai Amato Fabrizio di Cava de' Tirreni (SA) del 10 gennaio 2003 repertorio n. 54770 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 4 luglio 2025 al numero di registro generale 29516 e numero di registro particolare 23552 da *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pellezzano (SA);
- ad *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 1636 è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Amato Fabrizio di Cava de' Tirreni (SA) del 10 gennaio 2003 repertorio n. 54770 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 4 luglio 2025 al numero di registro generale 29515 e numero di registro particolare 23551 da *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pellezzano (SA);
- ad *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 362 Subalterno 1 è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Capobianco Giuseppina di Salerno del 16 giugno 1989 repertorio n. 45081 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 4 luglio 2025 al numero di registro generale 29518 e numero di registro particolare 23554 da *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pellezzano (SA);
- ad *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 1636 è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Capobianco Giuseppina di Salerno del 16 giugno 1989 repertorio n. 45081 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 4 luglio 2025 al numero di registro generale 29518 e numero di registro particolare 23554 da *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pellezzano (SA);
- ad *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 362 Subalterno 1 è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Capobianco Giuseppina di Salerno del 16 giugno 1989 repertorio n. 45081 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 4 luglio 2025 al numero di registro generale 29517 e numero di registro particolare 23553 da *omissis*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pellezzano (SA);
- ad *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà; *omissis*, per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 1636 è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Capobianco Giuseppina di Salerno del 16 giugno 1989 repertorio n. 45081 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 4 luglio 2025 al numero di registro generale 29517 e numero di registro particolare 23553 da *omissis*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. dell'immobile sito nel Comune di Pellezzano (SA).

Al riguardo si precisa che alla luce di quanto sopra evidenziato, in virtù della richiamata accettazione tacita di eredità della signora *omissis* di cui alla citata nota di trascrizione del 04.07.2025, nn. 29518/23554 sulla base di quanto previsto dall'art. 2662 c.c.; in virtù della richiamata accettazione tacita di eredità del signor *omissis* di cui alla menzionata nota di trascrizione del 04.07.2025, nn. 29517/23553, sempre sulla base di quanto previsto dall'art. 2662 c.c,, risultano superate le problematiche sia in ordine alla quota che al diritto di appartenenza della sopramenzionata particella (individuata con l'originario mappale n. 366 del Foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Pellezzano) in capo alla medesima *de cuius omissis* in virtù della richiamata denuncia di successione del proprio padre signor *omissis*, stante il diritto di usufrutto pari ad 1/3 dell'intero sull'asse ereditario del menzionato *de cuius* in favore del coniuge di detto *de cuius* signora *omissis*, sia in riferimento alla errata indicazione dei diritti spettanti alla signora *omissis*, nonché ai signori *omissis*, rispettivamente madre e fratelli della *de cuius* signora *omissis*, sull'asse ereditario della detta *de cuius omissis*, per errata applicazione dell'art. 571 c.c. nell'ambito delle successioni legittime.

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. Luisa Fiore**;
4) ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente 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 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 **SEI LOTTI (LOTTI DUE, DIECI, QUARANTUNO, QUARANTADUE, QUARANTATRE e QUARANTAQUATTRO)**;

6) **il prezzo assunto a base** è stabilito:
- in **EURO 7.000,00**(Euro settemila/00), per il sopradescritto **LOTTO DUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO DIECI** oggetto di vendita;
- in **EURO 52.000,00**(Euro cinquantaduemila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTUNO** oggetto di vendita;
- in **EURO 150.000,00**(Euro centocinquantamila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTADUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 52.000,00**(Euro cinquantaduemila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTATRE** oggetto di vendita;
- in **EURO 141.000,00**(Euro centoquarantunomila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTAQUATTRO** oggetto di vendita;

corrispondente al relativo prezzo base determinato *ex* art. 568 c.p.c., così come riportato per i LOTTI DUE, DIECI, QUARANTUNO, QUARANTATRE e QUARANTAQUATTRO del compendio pignorato nella relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c, Ing. Mauro Davascio, depositata presso la competente Cancelleria in data 21.06.2019, e per il LOTTO QUARANTADUE del compendio pignorato nonché la successiva integrazione dell'elaborato peritale redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del richiamato provvedimento reso dal competente G.E. in data 19.03.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 11.06.2025,

7) **l'offerta minima presentabile *ex* art. 572 c.p.c.** è stabilita:
- in **EURO 5.250,00**(Euro cinquemiladuecentocinquanta/00), per il sopradescritto **LOTTO DUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 750,00**(Euro settecentocinquanta/00), per il sopradescritto **LOTTO DIECI** oggetto di vendita;
- in **EURO 39.000,00**(Euro trentanovemila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTUNO** oggetto di vendita;
- in **EURO 112.500,00**(Euro centododicimilacinquecento/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTADUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 39.000,00**(Euro trentanovemila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTATRE** oggetto di vendita;
- in **EURO 105.750,00**(Euro centocinquemilasettecentocinquanta/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTAQUATTRO** oggetto di vendita;

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

8) **il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti** è stabilito:
- in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO DUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO DIECI** oggetto di vendita;

- in **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTUNO** oggetto di vendita;
- in **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTADUE** oggetto di vendita;
- in **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTATRE** oggetto di vendita;
- in **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO QUARANTAQUATTRO** 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 **25**(venticinque) **gennaio 2027**(duemilaventisette);
11) l'esame delle offerte di acquisto presentate avrà luogo il giorno **26**(ventisei) **gennaio 2027**(duemilaventisette), 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, ovverosia 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. **CC1476068801** 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 43 Y 05142 15200 CC1476068801**); 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 offerta, 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, <u>ove comparsi</u>, 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) <u>nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE</u>:
- 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) <u>in caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà</u>:
- 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.;
- <u>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</u>;
- <u>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;</u>
- <u>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</u>;
- 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, cosi 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. **CC1476068801** 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 43 Y 05142 15200 CC1476068801**); 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 ed allegare dichiarazione *"antiriciclaggio"* come previsto dall'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 possegga 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. **CC1476068801** 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 43 Y 05142 15200 CC1476068801**) anche una somma idonea a coprire le **spese di trasferimento** a suo carico fissata provvisoriamente in ragione del 20%(venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero;
27) il Professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità *infra* sopra meglio indicate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del Custode Giudiziario;
28) avvenuto il versamento del saldo prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c, nonché delle spese di vendita, il Professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
29) il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi, fin d'ora, che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il Professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
30) in ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il Professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il Professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c;

31) se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il Professionista delegato è sin d'ora autorizzato: - a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita applicando un ribasso del dieci per cento (10%), in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; - ad effettuare ulteriori due esperimenti di vendita con una riduzione fino al dieci per cento (10%) dell'ultimo prezzo posto a base di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione dell'esperto o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore);
32) il Professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c. e deve essere depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa;
33) il Professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al Giudice dell'Esecuzione (o al Professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il Professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito);
34) i partecipanti alle aste, possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
35) l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, può essere reperito presso lo studio del Professionista delegato, o presso il sito internet dell'ABI e, comunque, si invita, chiunque ne avesse interesse, a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso lo studio del Professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI;
36) una volta emesso il decreto di trasferimento relativo all'unico lotto o ad uno dei lotti in vendita, il Professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione definitivo o parziale delle somme ricavate (secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni), a meno che, con riguardo a quest'ultima ipotesi, il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00 (salvo espressa autorizzazione in tal senso a seguito di apposita istanza di parte);
37) quanto alla pubblicità in funzione della vendita il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società "Astalegale.net s.p.a." (di cui al sito internet www.spazioaste.it**),** 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." (di cui al sito internet www.spazioaste.it) 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 cui al sito internet www.spazioaste.it), di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.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 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;
42) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata anche la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà chiedere l'autorizzazione al G.E. a rendere noto l'avviso di vendita mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
43) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
44) la prova della pubblicità**,** ad eccezione del giustificativo rilasciato dal *portale delle vendite pubbliche (il quale verrà rilasciato al Professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita),* unitamente all'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. verrà acclusa dal Professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni venticinque prima dell'adunanza fissata per la vendita; la prova delle pubblicità ulteriori di cui ai precedenti punti da 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." (sito internet www.spazioaste.it), 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, procedenti e intervenuti, aventi titolo esecutivo, il Professionista delegato provvederà, alla presenza di più offerte valide, a redigere un verbale delle operazioni di adunanza senza provvedere all'aggiudica, a restituire, mediante bonifico bancario, le somme versate a titolo di cauzione ai partecipanti, a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia di estinzione ai sensi dell'art. 629 c.p.c.;

47) tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO alla Via Trotula de Ruggiero n. 30, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. 089.2583436 – 333.5712131 - indirizzo di posta elettronica certificata: "*avvluisafiore@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. Luisa Fiore (recapiti telefonici: 089.2583436 – 333.5712131); indirizzo di posta elettronica certificata: *"avvluisafiore@pec.ordineforense.salerno.it*".

Salerno, il giorno 07(sette) ottobre 2026(duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. Luisa Fiore

Firmato digitalmente da
LUISA FIORE
CN = LUISA FIORE
C = IT