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

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

PROC. N. 120/2023 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di SALERNO

L' Avv. Raffaele Fiore, con studio in Salerno al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 14.10.2026, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 15.10.2026 e con conseguente accettazione incarico in data 15.10.2026, successivamente parzialmente corretta con il provvedimento reso dal medesimo G.E. in data 22.10.2026, nella procedura esecutiva N. 120/2023 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa:
- ad istanza della Gardant Liberty Servicing S.p.A. (già CF Liberty Servicing S.p.A.), con sede legale in Roma (C.F. 10581450961 – P.IVA 15430061000), in persona del legale rapp.te p.t., quale mandataria di LEVITICUS SPV S.r.l., con sede legale in Roma (C.F. 14978561000 – P.IVA 15430061000), in persona del legale rapp.te p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco CRISCOLI;
- 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 ed il successivo provvedimento, reso a parziale correzione della stessa, con la quale il competente G.E ha, tra l'altro, ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e rilevato che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento in questione;
- visti i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 06.05.2025, all'udienza del 28.10.2025, in data 11.02.2026, in data 27.03.2026, all'udienza del 30.06.2026 ed in data 14.10.2026;
- visto il provvedimento reso dal competente G.E in data 22.10.2026 a parziale correzione dell'ordinanza di delega resa in data 14.10.2026;
- 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. Vincenzo Benvenuto, depositata presso la competente Cancelleria in data 05.01.2025, nonché la successiva integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025, e la relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore presso la competente Cancelleria in data 19.11.2025, in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025, nonché la perizia integrativa depositata dal medesimo esperto di stima presso la competente Cancelleria in data 18.05.2026, in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 27.03.2026, e la successiva integrazione a chiarimenti alla richiamata relazione (versata in atti in data 18.05.2026) depositata dal detto esperto di stima presso la competente Cancelleria in data 04.08.2026, in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 30.06.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **09**(nove) **febbraio 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 **TRE LOTTI (LOTTI UNO, DUE e TRE)** dei beni immobili, di seguito descritti, del giudizio di espropriazione immobiliare, sul portale internet **(http://www.fallcoaste.it**) del

gestore della vendita telematica nominato (**Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI
(come da relazione di stima ed integrazioni in atti nonché relativi allegati)

LOTTO UNO: piena proprietà di un appartamento di circa 159 mq posto al primo piano all'interno di un maggiore edificio (con struttura a telaio, di due piani fuori terra) sito nel Comune di Eboli (SA), alla Via dei Cioffi n. 114. Il detto immobile confina a Nord, con corte esterna; a Sud, con vano scala ed altra unità immobiliare; ad Est, con corte esterna; ad Ovest, con corte esterna, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di EBOLI (SA) al Foglio 52:**
- p.lla 941 sub. 3; Viale dei Cioffi n. 44 Piano 1; Cat: A/2; Classe: 2; Consistenza: 6 vani; Superficie Catastale: Totale 157 mq. – Totale escluse aree scoperte 149 mq.; R.C.: € 542,28.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 102.500,00(Euro centoduemilacinquecento/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 76.875,00**(Euro settantaseimilaottocentosettantacinque/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00(Euro tremila/00).

PRECISAZIONI

Si precisa ai fini catastali che l'immobile in questione con l'attuale identificativo p.lla 941 sub. 3 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) deriva da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22.09.2025 Pratica n. SA0284894 in atti dal 22.09.2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVIO (n. 284894.1/2025) (*ex* sub 3 p.lla 101 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2018 Pratica, 20/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54254.1/2018); CLASSAMENTO del 07/02/1991 in atti dal 15/03/1999 (n. 5.1/1991); COSTITUZIONE dal 26/07/1995 ATTRIBUZ.NUOVA PARTITA PER DUPLICAZ.DELLA PARTITA 6569.
Inoltre, in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 11.02.2026 si dà espressamente atto nel presente avviso di vendita delle criticità rilevate in ordine al cespite di cui al LOTTO UNO come da relazione dell'esperto di stima.
Dagli elaborati in atti ed in particolare, dalla richiamata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025, nonché nella relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore in data 19.11.2025 in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025, si rileva che, conseguentemente ad ulteriori attività poste in essere dal medesimo tecnico, a seguito del suindicato provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025, volte al reperimento dei titoli edilizi del cespite di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato oggetto di vendita, il detto esperto è riuscito a reperire copia dei titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di cui al citato LOTTO UNO, ed in particolare: - la concessione edilizia 14189/81 del 10.10.1985, relativa all'impianto originario dell'edificio; - la concessione edilizia n. 18675 del 28.11.1988, riguardante le opere al piano terra, antecedente comunque alla DIA indicata in relazione, che rappresenta l'ultimo titolo assentito. Dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima per quanto concerne il cespite di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato oggetto di vendita, ossia l'appartamento sito al piano primo, evidenzia che dal controllo incrociato tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione assentita si sono riscontrate numerose difformità, di diversa entità, tra le quali si segnalano: - diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria autorizzata; - chiusura del terrazzo principale e del terrazzino secondario mediante installazione di infissi; - modifica del balcone a "tasca", attualmente provvisto di tamponatura e di una finestra (evidenziata in rosso nella planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025); - annessione all'appartamento di un vano non assentito, attiguo al vano scala. Sulla base di quanto riportato dall'esperto di stima negli elaborati peritali in atti e, in particolare, nella richiamata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025, nonché nella relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore in data 19.11.2025 in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025, al fine di riallineare lo stato dell'immobile con la situazione legittima risultante dai titoli edilizi, sarà necessario procedere ai seguenti interventi: - rimozione degli infissi installati sui terrazzi (individuati con colore blu nella planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal

medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025) e ripristino della condizione originaria; - demolizione della tamponatura eseguita in corrispondenza del balcone a tasca, con ricostruzione dell'elemento come da titolo, mediante installazione della ringhiera di parapetto e del relativo infisso (elementi individuati in rosso in planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025); - eliminazione dell'annessione abusiva del vano attiguo al vano scala, mediante delimitazione fisica dell'unità immobiliare prima del vano scala, così come risultava dal titolo assentito (elementi individuati in rosso in planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025); - presentazione di apposita pratica edilizia finalizzata a legittimare la distribuzione interna dell'appartamento, con successiva variazione catastale e aggiornamento della planimetria. Il detto esperto stimatore ha quantificato per le operazioni di ripristino sopra descritte, unitamente alle opportune pratiche urbanistiche e agli aggiornamenti catastali, in via cautelativa, un costo di circa complessivi € 30.000,00 omnicomprensivi. Dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima ha provveduto a decurtare dal valore del lotto in questione il richiamato importo (€. 30.000,00) per il rispristino dello stato assentito e conseguente eliminazione delle difformità e successivamente ha applicato un abbattimento del 5% per eventuali vizi occulti.

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. Vincenzo Benvenuto, depositata presso la competente Cancelleria in data 05.01.2025, nonché dalla successiva integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025, e dalla relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore in data 19.11.2025 in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025, si rappresenta che l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato è riuscito a risalire soltanto ad una CILA per la divisione del locale al piano terra (che riguarda i LOTTI DUE e TRE oggetto di vendita) a firma dell'Ing. *omissis*, redatta il 22.11.2017, dove però vengono richiamati i titoli originari *"Concessione Edilizia Prot.N.14189/81 del 10.10.1985 e successiva Concessione Edilizia in variante Prot.n.18675 del 28.11.1988"*. Conseguentemente ad ulteriori attività poste in essere dal medesimo esperto di stima, a seguito del suindicato provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025, volte al reperimento dei titoli edilizi del cespite di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato oggetto di vendita, si rappresenta che il detto tecnico è riuscito a reperire copia dei titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di cui al citato LOTTO UNO, ed in particolare: - la concessione edilizia 14189/81 del 10.10.1985, relativa all'impianto originario dell'edificio; - la concessione edilizia n. 18675 del 28/11/1988, riguardante le opere al piano terra, antecedente comunque alla DIA indicata in relazione, che rappresenta l'ultimo titolo assentito. Dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima per quanto concerne il cespite di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato oggetto di vendita, ossia l'appartamento sito al piano primo, evidenzia che dal controllo incrociato tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione assentita si sono riscontrate numerose difformità, di diversa entità, tra le quali si segnalano: - diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria autorizzata; - chiusura del terrazzo principale e del terrazzino secondario mediante installazione di infissi; - modifica del balcone a "tasca", attualmente provvisto di tamponatura e di una finestra (evidenziata in rosso nella planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025); - annessione all'appartamento di un vano non assentito, attiguo al vano scala. Sulla base di quanto riportato dall'esperto di stima negli elaborati peritali in atti e, in particolare, nella richiamata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025, nonché nella relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore in data 19.11.2025 in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025,al fine di riallineare lo stato dell'immobile con la situazione legittima risultante dai titoli edilizi, sarà necessario procedere ai seguenti interventi: - rimozione degli infissi installati sui terrazzi (individuati con colore blu nella planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025) e ripristino della condizione originaria; - demolizione della tamponatura eseguita in corrispondenza del balcone a tasca, con ricostruzione dell'elemento come da titolo, mediante installazione della ringhiera di parapetto e del relativo infisso (elementi individuati in rosso in planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in

data 16.09.2025); - eliminazione dell'annessione abusiva del vano attiguo al vano scala, mediante delimitazione fisica dell'unità immobiliare prima del vano scala, così come risultava dal titolo assentito (elementi individuati in rosso in planimetria Allegato 1 alla citata integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025); - presentazione di apposita pratica edilizia finalizzata a legittimare la distribuzione interna dell'appartamento, con successiva variazione catastale e aggiornamento della planimetria. Il detto esperto stimatore ha quantificato per le operazioni di ripristino sopra descritte, unitamente alle opportune pratiche urbanistiche e agli aggiornamenti catastali, in via cautelativa, un costo di circa complessivi € 30.000,00 omnicomprensivi. Dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima ha provveduto a decurtare dal valore del lotto in questione il richiamato importo (€. 30.000,00) per il rispristino dello stato assentito e conseguente eliminazione delle difformità e successivamente ha applicato un abbattimento del 5% per eventuali vizi occulti.
Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
Dalla richiamata documentazione riguardo l'agibilità del bene di cui al LOTTO UNO del presente avviso di vendita, l'esperto di stima rileva sulla base dei documenti visionati, che non è presente nessun documento che attesti la stessa, inoltre riguardo la Destinazione Urbanistica il medesimo esperto dichiara che tutto il compendio pignorato si trova in zona omogenea B – "agglomerati urbani recenti".
Dalla detta documentazione in atti in merito all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene in questione di cui al LOTTO UNO 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si rileva che l'esperto di stima nella relazione in atti riporta le formalità gravanti sul bene in questione oggetto dell'esecuzione e rappresenta che, da quanto appreso per le vie brevi, non risultano debiti condominiali. Dalla medesima documentazione in atti in merito all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene in questione di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni, si rileva che l'esperto di stima nella relazione in atti riporta le formalità gravanti sul bene in questione oggetto dell'esecuzione con i relativi costi di cancellazione. Dalla medesima documentazione in atti si rileva che l'esperto di stima ha quantificato in circa €. 1.000,00 i costi di sgombero del cespite in questione di cui al LOTTO UNO oggetto del presente avviso di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al LOTTO UNO del compendio pignorato risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare come civile abitazione in applicazione dell'art. 560 c.p.c.

LOTTO DUE: piena proprietà di un deposito di circa 30 mq posto al piano terra all'interno di un maggiore edificio (con struttura a telaio, di due piani fuori terra) sito nel Comune di Eboli (SA), alla Via dei Cioffi n. 114. Il detto immobile confina: a Nord, con vano scale; a Sud, con sub 12; ad Est, con corte esterna; ad Ovest, con sub 12, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di EBOLI (SA) al Foglio 52:**
- p.lla 941 sub. 11; Viale dei Cioffi n. 44 Piano T; Cat: C/2; Classe: 1; Consistenza: 27 mq.; Superficie Catastale: Totale 34 mq.; R.C.: € 23,71.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 6.900,00(Euro seimilanovecento/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 5.175,00**(Euro cinquemilacentosettantacinque/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00(Euro mille/00).

PRECISAZIONI

Si precisa, ai fini catastali, che l'immobile in questione con l'attuale identificativo p.lla 941 sub. 11 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA), deriva da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22.09.2025 Pratica n. SA0284901 in atti dal 22.09.2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVIO (n. 284901.1/2025) (*ex* sub 11 p.lla 101 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2018 Pratica n SA0236169 in atti dal 31/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48772.1/2018); VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica n. SA0255115 in atti dal 31/10/2017 FRAZIONAMENTO E CAMBIO D'USO (n. 3587101/2017) (*ex* sub. 10); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2005 Pratica n. SA0351874 in atti dal DI CLASSAMENTO (n. 29132.1/2005); DIVISIONE del 17/02/2005 Pratica n. SA0058762 in atti dal 17/02/2005 DIVISIONE (n. 2498.1/2005) (*ex* sub. 2); VARIAZIONE del 01/01/1999 tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASS, atti dal 15/03/1999 (n. 5.1/1991); COSTITUZIONE del 07/02/1991 in atti dal 26 PARTITA PER DUPLICAZ.DELLA PARTITA 6569. (n. 5/1991).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare (*deposito*) di cui al LOTTO DUE del compendio pignorato risulta occupata *sine titulo* con versamento di indennità di occupazione. Al riguardo si precisa che in sede di accesso del Custode Giudiziario terzo del 27.04.2026 per la verifica periodica delle condizioni dei beni pignorati è emerso che lo stato dei luoghi del bene in questione è risultato variato rispetto ai precedenti accessi con il completamento delle opere edili (all'epoca del primo accesso le opere erano in corso di esecuzione) nonché con la realizzazione di un soppalco in legno amovibile per il quale è stato richiesto la immediata.

LOTTO TRE: piena proprietà di un locale commerciale di circa 110 mq posto al piano terra all'interno di un maggiore edificio (con struttura a telaio, di due piani fuori terra) sito nel Comune di Eboli (SA), alla Via dei Cioffi n. 114. Il detto immobile confina: a Nord, con sub 11, ingresso condominiale e corte esterna; a Sud, con corte esterna; ad Est, con corte esterna; ad Ovest, con corte esterna, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di EBOLI (SA) al Foglio 52:**
- p.lla 941 sub. 12; Viale dei Cioffi n. 44 Piano T; Cat: C/1; Classe: 4; Consistenza: 110 mq.; Superficie Catastale: Totale 126 mq.; R.C.: € 795,34.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 95.000,00(Euro novantacinquemila/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE *ex* art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 71.250,00**(Euro settantunomiladuecentocinquanta/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00(Euro tremila/00).

PRECISAZIONI

Si precisa, ai fini catastali, che l'immobile in questione con l'attuale identificativo sub 12 p.lla 941 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) deriva da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22.09.2025 Pratica n. SA0284902 in atti dal 22.09.2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVIO (n. 284902.1/2025) (*ex* sub 12 p.lla 101 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2018 Pratica n. SA0236169 in atti dal 31/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48772.1/2018) (*ex* sub. 10); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2005 Pratica n. SA0351874 in atti dal 12/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29132.1/2005); DIVISIONE del 17/02/2005 Pratica n. SA0058762 in atti dal 17/02/2005 DIVISIONE (n. 2498.1/2005) (*ex* sub. 2); VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO del 07/02/1991 in atti dal 15/03/1999 (n. 5.1/1991); COSTITUZIONE del 07/02/1991 in atti dal 26/07/1995 ATTRIBUZ.NUOVA PARTITA PER DUPLICAZ. DELLA PARTITA 6569 (n. 5/1991).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare (*negozio*) di cui al LOTTO TRE del compendio pignorato è nel possesso del Custode Giudiziario terzo a seguito del rilascio spontaneo dell'occupante.

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. Vincenzo Benvenuto, depositata presso la competente Cancelleria in data 05.01.2025, nonché dalla successiva integrazione redatta dal medesimo esperto di stima a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025, e dalla relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore in

data 19.11.2025 in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025, si rappresenta che l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato è riuscito a risalire soltanto ad una CILA per la divisione del locale al piano Terra a firma dell'Ing. *omissi*s, redatta il 22.11.2017, dove però vengono richiamati i titoli originari *"Concessione Edilizia Prot.N.14189/81 del 10.10.1985 e successiva Concessione Edilizia in variante Prot.n.18675 del 28.11.1988"*. La Pratica redatta dall'Ing. *omissis* risulta quindi essere l'unico titolo che il Comune di Eboli (SA) è riuscito a reperire, rispetto a questa, in merito al LOTTO TRE questo risulta essere sostanzialmente conforme alla Cila depositata, mentre il LOTTO DUE presenta uno stato non conforme alla planimetria catastale con una distribuzione interna diversa, ed non funzionale all'uso deposito, con la presenza di 2 bagni, uno dei quali accessibile solo dall'esterno dell'edificio dove è stata ricavata un'apertura sulla tompagnatura perimetrale; pertanto, al fine di ripristinare lo stato assentito, si dovranno rimuovere le divisioni realizzate e chiudere l'apertura sulla muratura perimetrale, con un costo cautelativo calcolato in via cautelativa dall'esperto di stima per i suddetti lavori di ripristino in Euro 4.000,00 circa omnicomprensivi.
Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
Dalla richiamata documentazione riguardo l'agibilità dei beni di cui ai LOTTI DUE e TRE oggetto del presente avviso di vendita, l'esperto di stima rileva sulla base dei documenti visionati, che non è presente nessun documento che attesti la stessa, inoltre riguardo la Destinazione Urbanistica il medesimo esperto dichiara che tutto il compendio pignorato si trova in zona omogenea B – "agglomerati urbani recenti".
Dalla detta documentazione in atti in merito all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni di cui ai LOTTI DUE e TRE 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si rileva che l'esperto di stima nella relazione in atti riporta le formalità gravanti sul bene in questione oggetto dell'esecuzione e rappresenta che, da quanto appreso per le vie brevi, non risultano debiti condominiali. Dalla medesima documentazione in atti in merito all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni di cui ai LOTTI DUE e TRE oggetto del presente avviso di vendita, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni, si rileva che l'esperto di stima nella relazione in atti riporta le formalità gravanti sui beni in questione oggetto dell'esecuzione con i relativi costi di cancellazione.
Dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima ha provveduto in merito al suindicato LOTTO DUE a decurtare dal valore dello stesso il richiamato importo (€. 4.000,00) per sanare le difformità presenti e successivamente ha applicato un abbattimento del 5% per eventuali vizi occulti ed in ordine al LOTTO TRE ad applicare esclusivamente al valore dello stesso un abbattimento del 5% per eventuali vizi occulti.
Dalla medesima documentazione in atti si rileva che l'esperto di stima ha quantificato in costi di sgombero dei cespiti di cui ai LOTTI DUE e TRE oggetto del presente avviso di vendita, rispettivamente, in circa €. 500,00 per il richiamato LOTTO DUE ed in circa €. 2.000,00 per il richiamato LOTTO TRE.

SEGNALAZIONE

Si precisa, ai fini catastali, che dalla documentazione in atti risulta che le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita sono state interessate da variazioni catastali non autorizzate e, precisamente:
- la p.lla 101 del foglio 52 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA) è stata soppressa giusto FRAZIONAMENTO del 11.03.2025 Pratica n. SA0058646 in atti dal 11.03.2025 presentato in data 11.03.2025 (n. 58646.1/2025) originando le p.lle 931 e 932 del foglio 52 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA) a loro volta entrambe soppresse [con tipo Mappale del 08.09.2025 Pratica n. SA0274336 in atti dal 08.09.2025 presentato in data 08.09.2025 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 274336.1/2025)] da cui sono derivate:

a) la p.lla 940 del foglio 52 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA) a sua volta soppressa [con tipo Mappale del 02.12.2025 Pratica n. SA0334976 in atti dal 02.12.2025 presentato in data 02.12.2025 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 334976.1/2025)] la quale ha originato la p.lla 942 del foglio 52 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA) qualità ENTE URBANO della superficie di are 08.00;
b) la p.lla 941 del foglio 52 del Catasto Terreni del Comune di Eboli (SA), qualità ENTE URBANO della

superficie di are 10.65 (che come di seguito meglio *infra* precisato si aggancia ai SUBB. 3-11-12 del Catasto Fabbricati del detto Comune che rappresentano essere i dati attuali dei beni pignorati a seguito delle variazioni/modifiche catastali apportate);

- la p.lla 101 sub. 3 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani; superficie catastale: – totale 157 mq. – totale escluse aree scoperte 149 mq; Rendita €. 542,28 è stata variata [giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22.09.2025 Pratica n. SA0284894 in atti dal 22.09.2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVIO (n. 284894.1/2025)] originando l'attuale identificativo p.lla 941 sub. 3 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani; superficie catastale: – totale 157 mq. – totale escluse aree scoperte 149 mq; Rendita €. 542,28;

a) la p.lla 101 sub. 11 del foglio 52 (derivante dal foglio 52 p.lla 101 sub 10 *ex* sub 2) del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA), cat. C/2, classe 1, consistenza mq 27, superficie catastale totale 34 mq, Rendita €. 23,71, è stata variata [giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22.09.2025 Pratica n. SA0284901 in atti dal 22.09.2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVIO (n. 284901.1/2025)] originando l'attuale identificativo p.lla 941 sub. 11 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) cat. C/2, classe 1, consistenza mq 27, superficie catastale totale 34 mq, Rendita €. 23,71;

b) la p.lla 101 sub. 12 del foglio 52 (derivante dal foglio 52 p.lla 101 sub 10 *ex* sub 2) del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) cat. C1, classe 4, consistenza mq 110, superficie catastale totale 126 mq, Rendita €. 795,34, è stata variata [giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22.09.2025 Pratica n. SA0284902 in atti dal 22.09.2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVIO (n. 284902.1/2025)] originando l'attuale identificativo p.lla 941 sub. 12 del foglio 52 del Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) cat. C1, classe 4, consistenza mq 110, superficie catastale totale 126 mq, Rendita €. 795,34;

Al riguardo si precisa che dalla documentazione in atti e, in particolare dalla perizia integrativa depositata dal esperto di stima (Ing. Vincenzo Benvenuto) presso la competente Cancelleria in data 18.05.2026, in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 27.03.2026, si rileva che: *"[…] - le variazioni catastali accertate riguardano i subalterni 3, 11 e 12, originariamente censiti alla particella 101 ed attualmente censiti alla particella 941 del Foglio 52 del Comune di Eboli; - dalle pratiche DOCFA acquisite la causale delle variazioni risulti indicata come "modifica d'identificativo"; - dalle pratiche catastali acquisite emerge che le variazioni risultano predisposte dal Per. Agr. omissis, iscritto all'Albo dei Periti Agrari del Circondario di Salerno al n. 485, su incarico della debitrice esecutata; - allo stato della documentazione acquisita non emergano elementi dai quali desumere frazionamenti immobiliari, fusioni, modificazioni delle consistenze catastali, variazioni delle categorie catastali o modificazioni delle destinazioni funzionali delle unità immobiliari; - i subalterni 3, 11 e 12, pur risultando attualmente censiti alla particella 941 in luogo della originaria particella 101, appaiano riferibili alle medesime unità immobiliari già oggetto della relazione estimativa depositata agli atti della procedura; - non emergano infatti variazioni delle consistenze catastali, delle categorie, delle destinazioni funzionali o ulteriori elementi tecnici idonei a far ritenere intervenuta una modificazione sostanziale dei beni originariamente staggiti; - le unità immobiliari appaiano inoltre riferibili ai medesimi soggetti intestatari catastali e mantengono le medesime caratteristiche identificative e funzionali già descritte nella relazione di stima originaria; - le variazioni rilevate appaiano pertanto riconducibili, allo stato della documentazione acquisita, ad un aggiornamento identificativo catastale e non appaiano incidere sulla corretta individuazione materiale ed identificativa del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva […]".*

Dalla medesima documentazione in atti e, in particolare, dalla integrazione a chiarimenti alla richiamata relazione (versata in atti in data 18.05.2026) depositata dal detto esperto di stima presso la competente Cancelleria in data 04.08.2026, in ossequio a quanto disposto con il provvedimento reso all'udienza del 30.06.2026 con il quale il competente G.E. aveva onerato l'esperto stimatore *"[…] di completare la integrazione di perizia depositata in data 18.05.2026 precisando specificatamente l'incidenza della intervenuta modifica catastale sull'area comune di accesso ai beni staggiti […]",* si rileva che: *"[…] - gli immobili oggetto di esecuzione risultano attualmente censiti al foglio 52, particella 941, subalterni 3, 11 e 12; - la particella 941 costituisce l'ente urbano comprendente il fabbricato e la relativa corte; - l'accesso dalla strada alla particella 941 avviene attraverso la particella 934; - la particella 934 risulta direttamente collegata alla particella 941 e costituisce la porzione necessaria per il raggiungimento dei beni staggiti; - la particella 934 risulta catastalmente intestata a soggetti diversi dalla debitrice esecutata, in continuità con l'intestazione già risultante per la precedente particella 101; - la diversa individuazione catastale non ha comportato modificazioni delle unità immobiliari pignorate né della concreta modalità materiale di accesso alle stesse; - non risulta pertanto necessario modificare la formazione dei lotti; - in definitiva, gli immobili oggetto di esecuzione insistono attualmente sulla particella 941 del foglio 52 del Comune di Eboli e vi si*

accede dalla strada attraverso la particella 934, collegata al predetto ente urbano e necessaria per il relativo accesso; - la precisazione di cui ai chiarimenti richiesti è limitata alla configurazione catastale attuale e alla modalità concreta di accesso ai beni, restando impregiudicata ogni valutazione in ordine al relativo titolo giuridico […]".

Si precisa, inoltre, che dal provvedimento reso dal competente G.E. in data 14.10.2026, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22.09.2026 - cosi come *infra* sopra meglio riportato in merito alla suindicata integrazione a chiarimenti alla richiamata relazione versata in atti in data 18.05.2026 - si rileva che le precisazioni fornite al riguardo dal medesimo esperto stimatore *"sono limitate alla configurazione catastale attuale ed alla modalità concreta di accesso ai beni, restando impregiudicata ogni valutazione in ordine al relativo titolo giuridico".*

PROVENIENZA

Gli immobili di cui ai LOTTI UNO (C.F. Foglio 52 P.lla 101 Sub. 3), DUE [C.F. Foglio 52 P.lla 101 Sub. 11(*ex* Sub 10 a sua volta derivante dal Sub 2)] e TRE [C.F. Foglio 52 P.lla 101 Sub. 12(*ex* Sub 10 a sua volta derivante dal Sub 2)] oggetto del presente avviso di vendita sono pervenuti alla debitrice esecutata per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita a rogito del notaio Gammaldi Angela da Campagna (SA), in data 31.05.2006 rep. n. 44436/6951 trascritto il 05.06.2006 ai nn. 30690/18374, dai signori *omissis*. Ai detti danti causa i cespiti in questione pervennero per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Ufficio Esecuzioni Immobiliari con sede in Salerno (SA), in data 15.03.2005 rep. n. 777/1992 trascritto il 23.03.2005 ai nn. 14551/10450, dai signori *omissis*, ciascuno per la quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro, successivamente rettificato con nota di trascrizione del 22.05.2006 (Presentazione n. 189) ai n.ri 27816/16629. Ai signori *omissis* i beni in questione (nella loro precedente identificazione al Catasto Terreni Foglio 52 Particella 101) pervennero per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni giusto atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppina Pessolano da Eboli (SA), in data 11.11.1985 rep. n. 3722 e trascritto il 20/11/1985 ai n.ri 24667/20203 dai signori *omissis*.

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

1) si dà atto ed avvisa che il gestore della vendita telematica è la società "**Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**";
2) si dà atto ed avvisa che il portale del gestore della vendita telematica è il sito **http://www.fallcoaste.it;**
3) si dà atto ed avvisa che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'**Avv. Raffaele Fiore**;
4) ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), generando con **modalità telematiche** tramite **il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo (di €. 16,00) dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:
   a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota,* il bene in caso di aggiudicazione];
   b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
   c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
   d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
   e) la descrizione del bene;
   f) l'indicazione del referente della procedura;
   g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto (*che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c.*) e il termine per il relativo pagamento (*non superiore a 120 giorni*);
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima*;*
q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
s) copia di valido documento di identità del medesimo offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. *procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*).
L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un 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 **TRE LOTTI (LOTTI UNO, DUE e TRE);**
6) **il prezzo assunto a base** è stabilito:
   - in **EURO 102.500,00**(Euro centoduemilacinquecento/00), per il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita;
   - in **EURO 6.900,00**(Euro seimilanovecento/00), per il sopradescritto **LOTTO DUE** oggetto di vendita;
   - in **EURO 95.000,00**(Euro novantacinquemila/00), per il sopradescritto **LOTTO TRE** oggetto di vendita;

   corrispondente al relativo prezzo base determinato *ex* art. 568 c.p.c., così come riportato per il LOTTO UNO nella integrazione dell'elaborato peritale redatta dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c, Ing. Vincenzo Benvenuto, a seguito del provvedimento reso dal competente G.E. in data 06.05.2025 e depositata presso la competente Cancelleria in data 16.09.2025, e nella successiva relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore in data 19.11.2025 in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025, e per i LOTTI DUE e TRE nella relazione redatta dal medesimo esperto di stima e depositata presso la competente Cancelleria in data 05.01.2025, nonché nella successiva relazione sintetica depositata dal detto esperto stimatore in data 19.11.2025 in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso all'udienza del 28.10.2025,
7) **l'offerta minima presentabile *ex* art. 572 c.p.c.** è stabilita:
   - in **EURO 76.875,00**(Euro settantaseimilaottocentosettantacinque/00), per il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita;
   - in **EURO 5.175,00**(Euro cinquemilacentosettantacinque/00), per il sopradescritto **LOTTO DUE** oggetto di vendita;
   - in **EURO 71.250,00**(Euro settantunomiladuecentocinquanta/00), per il sopradescritto **LOTTO TRE** 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 3.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO UNO** oggetto di vendita;
   - in **EURO 1.000,00**(Euro mille/00), per il sopradescritto **LOTTO DUE** oggetto di vendita;
   - in **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00), per il sopradescritto **LOTTO TRE** oggetto di vendita;
9) la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e l'esame delle stesse avranno luogo, esclusivamente con modalità telematiche, sul portale internet (**http://www.fallcoaste.it**) del gestore della vendita telematica nominato (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.);
10) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena d'inefficacia, **entro le ore 13,00** del giorno **08**(otto) **febbraio 2027**(duemilaventisette);
11) l'esame delle offerte di acquisto presentate avrà luogo il giorno **09**(nove) **febbraio 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. CC1476065912 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 95 T 05142 15200 CC1476065912**); 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, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;
- nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *"altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"* dispone che il Professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati;
- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte:

a) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione. Nel secondo caso, il Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

b) in caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:
- alla **gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;
- durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo innanzi indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

- al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del Professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta);
- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato;

- all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;

21) il Professionista delegato da atto ed avvisa che:
- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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. CC1476065912 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 95 T 05142 15200 CC1476065912**); 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. CC1476065912 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 95 T 05142 15200 CC1476065912**) anche una somma idonea a coprire le **spese di trasferimento** a suo carico fissata provvisoriamente in ragione del 20%(venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero;
27) il Professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità *infra* sopra meglio indicate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del Custode Giudiziario;
28) avvenuto il versamento del saldo prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c, nonché delle spese di vendita, il Professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
29) il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi, fin d'ora, che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il Professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
30) in ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze

di assegnazione. In particolare, il Professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

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

31) se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il Professionista delegato è sin d'ora autorizzato: - a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita applicando un ribasso del dieci per cento (10%), in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; - ad effettuare ulteriori due esperimenti di vendita con una riduzione fino al dieci per cento (10%) dell'ultimo prezzo posto a base di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, c.p.c. e 569, comma 3, c.p.c. ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione dell'esperto o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore);
32) il Professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c. e deve essere depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa;
33) il Professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al Giudice dell'Esecuzione (o al Professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il Professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito);
34) i partecipanti alle aste, possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
35) l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, può essere reperito presso lo studio del Professionista delegato, o presso il sito internet dell'ABI e, comunque, si invita, chiunque ne avesse interesse, a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso lo studio del Professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI;
36) una volta emesso il decreto di trasferimento relativo all'unico lotto o ad uno dei lotti in vendita, il Professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione definitivo o parziale delle somme ricavate (secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni), a meno che, con riguardo a quest'ultima ipotesi, il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00 (salvo espressa autorizzazione in tal senso a seguito di apposita istanza di parte);
37) quanto alla pubblicità in funzione della vendita il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società "Zucchetti Software Giuridico s.r.l." (di cui al sito internet

www.fallcoaste.it), quale soggetto legittimato alla pubblicazione, *almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.* A tal fine, la società "Zucchetti Software Giuridico s.r.l." (di cui al sito internet www.fallcoaste.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.fallcoaste.it, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
39) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato deve dare diffusione tramite il gestore "Zucchetti Software Giuridico s.r.l." (di cui al sito internet www.fallcoaste.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, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà richiedere al G.E. l'autorizzazione alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte* su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato;
41) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata anche la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà chiedere l'autorizzazione al G.E. a rendere noto l'avviso di vendita mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
42) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*;
43) la prova della pubblicità**,** ad eccezione del giustificativo rilasciato dal *portale delle vendite pubbliche (il quale verrà rilasciato al Professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita),* unitamente all'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. verrà acclusa dal Professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni venticinque prima dell'adunanza fissata per la vendita; la prova delle pubblicità ulteriori di cui ai precedenti punti da 39 a 42 del presente avviso di vendita è da intendersi non necessaria ai fini dell'esperibilità della vendita;
44) gli adempimenti pubblicitari di cui al presente avviso di vendita saranno richiesti a cura del Professionista delegato a "Zucchetti Software Giuridico s.r.l." (sito internet www.fallcoaste.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);
45) in nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.; i creditori potranno depositare in cancelleria (e sulla posta elettronica certificata del delegato alla vendita) dichiarazione (irrevocabile) di rinuncia agli atti fino al momento dell'aggiudicazione; in caso di espressa dichiarazione di rinuncia da parte di tutti i creditori, 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.;

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

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

Salerno, il giorno 23(ventitre) ottobre 2026(duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore

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