

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il **Curatore dell'Eredità giacente** di Ixxxxx Gxxxxxxx **R.G. n. 193/2021 V.G.** del Tribunale di Salerno, **avv. Paolo Glielmi**, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita, autorizzato dal Tribunale di Salerno in composizione collegiale R.G. n. 389/2022 r.g.a.c. con provvedimento del 22.02.2022, alla vendita del compendio immobiliare facente parte dell'eredità del *de cuius* Ixxxxx Gxxxxxxx

AVVISA

che il giorno **19 DICEMBRE 2023 alle ore 17,00** procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** degli immobili descritti di seguito e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNO

- **Fabbricato** adibito a frantoio oleario ubicato nel Comune di Sicignano degli Alburni, alla località Scorzo.

Censito nel **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune al **foglio 17, particella 654, subalterno 1**, ctg. C/3, Cl. 4, consistenza 135 mq, Sup. Cat. 282 mq, Rendita € 167,33.

Esternamente, pertinenziale all'unità, vi è una corte esterna pavimentata di circa 1.294 mq. la cui estensione è determinata sottraendo alla consistenza catastale del mappale n. 654 di 1.444 mq. l'ingombro del manufatto assentito di 150 mq.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un percorso dissestato ricavato sulla contigua particella n. 825, il quale, al contempo, non risulta rappresentativo della servitù di passaggio ubicata sul versante Ovest, a confine con il mappale n. 86. Inoltre l'accesso alla richiamata p.lla n. 825, avviene a mezzo cancello metallico installata in prossimità della strada.

Il bene risulta gravato da servitù di passaggio in favore dei fondi ubicati a Sud, raggiungibili attraverso il percorso individuabile sulla mappa catastale.

Riferisce l'esperto che dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'ente comunale, può desumersi che l'edificazione del corpo di fabbrica di cui al Lotto n. 1 sia stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n. 3 rilasciata in data 23/01/2003, pratica edilizia n. 57 anno 2002, "PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DESTINATO A PERTINENZA AGRICOLA PER LA LAVORAZIONE E

*TRASFORMAZIONE DELLE OLIVE, ossia FRANTOIO, in loc. Difesa, foglio n. 17, particelle 652-654-656".
Risulta emesso certificato di agibilità n. 3 in data 24/10/2007.*

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:

- presenza di una tettoia non assentita sul versante Ovest;*
- differente distribuzione degli spazi interni [vedi locale uffici];*
- variazione dei prospetti per differente tipologia e ubicazione delle aperture (vedi prospetto Sud).*

Si rileva, inoltre la non conformità catastale.

Riferisce ancora l'esperto che la piena commerciabilità del cespite possa essere perseguita mediante ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici di progetto assentiti con il richiamato titolo edilizio. Ritiene, dunque, plausibile la regolarizzazione delle sole difformità di minor rilievo, da conseguire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 37 D.P.R. 380/2001, con un costo stimabile in circa euro 10.000,00, atteso che occorrerà:

- eseguire l'allineamento catastale mediante procedura DOCFA;*
- dotare l'unità di un nuovo certificato di agibilità [Segnalazione Certificata di Agibilità], previo adeguamento degli impianti ausiliari.*

Il cespite non è occupato ed è libero da cose.

Il prezzo base, pari a quello di stima, ridotto di un ulteriore 10% giusta autorizzazione del Tribunale di composizione collegiale del 21.02.2022, **è stabilito in € 24.786,00.**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad € 18.589,50.

Rilancio minimo: € 2.500,00.

LOTTO DUE

Fondo agricolo ubicato nel Comune di **Sicignano degli Alburni (SA)** alla località Canalicchio in prossimità limitrofo vallone, accessibile dalla strada vicinale Corticelle, attraverso particelle di terreno di altrui proprietà, verosimilmente in ragione di servitù di passaggio non rinvenute negli atti traslativi acquisiti.

Il fondo, con conformazione irregolare e lievemente acclive verso il corso d'acqua cui confina sul versante Sud, si estende su una superficie complessiva di 6.751 mq.

Censito nel **Catasto Terreni** di detto Comune al **foglio 17, particella 111**, pascolo arb., sup. are 13 ca 17, R.D. € 1,29 R.A. € 1,02, **particella 294**, seminativo, Cl. 3, Sup. are 54 ca 32, R.D. 8,42 R.A. € 12,62.

Il prezzo base, pari a quello di stima, ridotto di un ulteriore 10% giusta autorizzazione del Tribunale di composizione collegiale del 21.02.2022, **è stabilito in € 3.134,70.**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad € 2.351,02.

Rilancio minimo: € 1.000,00.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'ing. Adriano Ardia pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**.

Curatore dell'eredità giacente è lo stesso professionista delegato avv. Paolo Glielmi con studio in Eboli (SA) alla via G. Matteotti n. 63.

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale depositato in atti 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 degli 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 del bene.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea spa**.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Ognuno, 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.), presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente:*

- 1)** i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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, nell'ipotesi di aggiudicazione);
- 2)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3)** l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4)** il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5)** la descrizione del bene;
- 6)** l'indicazione del referente della procedura;
- 7)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8)** l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 9)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;**
- 10)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11)** 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;
- 12)** il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;
- 13)** 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 suddetto regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

17) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificazione camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di 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;

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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 di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 23,59 del giorno precedente quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;

oppure

* direttamente 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, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n. 68 del 2005; b) il gestore

del servizio di posta elettronica certificata attestati nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015).

Al riguardo, si precisa che:

a) 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;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito).

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 è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: **avvpaoglielmi@legalmail.it**

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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. 352711 intestato alla Curatela Eredità Giacente di lxxxxx Gxxxxxxx, avente il seguente **IBAN: IT 60 J 08378 76090 000000 352711** acceso presso Banca di Credito Cooperativo Campania Centro – CRA soc. coop. – filiale di Battipaglia. Il bonifico, con causale *“CAUZIONE – Eredità Giacente di lxxxxx Gxxxxxxx”*, dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile *(in alternativa alle modalità di cui sopra è consentita la prestazione*

della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa 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.).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 12 dicembre 2023 alle ore 17,00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (*almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita*) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

- 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 caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il **sistema dell'unica offerta segreta 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" ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di trenta minuti, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui indicherà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.**

Allo scadere del termine il sottoscritto professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario colui che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**, mediante accredito sul conto corrente già utilizzato per il versamento della cauzione n. 352711 intestato alla Curatela Eredità Giacente di Ixxxxx Gxxxxxxx, avente il seguente **IBAN: IT 60 J 08378 76090 000000 352711** acceso presso Banca di Credito Cooperativo Campania Centro – CRA soc. coop. – filiale di Battipaglia, specificando come causale la dicitura: "**SALDO PREZZO Eredità Giacente di Ixxxxx Gxxxxxxx**", ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

L'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare, sempre secondo le modalità sopra indicate, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri eventuali costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero.

Il mancato versamento del prezzo nei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'aggiudicazione all'unico o al miglior offerente sarà di natura provvisoria in quanto l'effettivo trasferimento della proprietà avverrà per l'effetto di contratto di compravendita

effettuato mediante rogito notarile con Notaio scelto dal Curatore, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Risultano sempre a carico dell'aggiudicatario, le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile.

Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi davanti al Notaio per la stipula del rogito, il curatore incamererà la somma inizialmente versata come deposito cauzionale a titolo di penale, ai sensi dell'art. 1282 c.c. e si riterrà contemporaneamente sciolto da ogni vincolo per la vendita del bene.

Nella vendita non sono inclusi gli arredi.

Eventuali costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Del presente avviso sarà fatto, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale se richiesto e pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

L'aggiudicatario provvederà ad ogni eventuale incombenza dovesse risultare necessaria in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia. La Curatela non garantisce la conformità ex D.M. 37 del 2008 degli impianti che corredano gli immobili.

L'aggiudicatario provvederà ad ogni eventuale incombenza dovesse risultare necessaria in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia. La Curatela non garantisce la conformità ex D.M. 37 del 2008 degli impianti che corredano gli immobili.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 quinto comma e art. 40 sesto comma della L. 47/1985).

Il compendio oggetto di vendita potrà essere visionato dagli interessati attraverso un sopralluogo preventivamente concordato con il curatore Avv. Paolo Glielmi previo avviso telefonico (0828/213216 - 3384403965).

Li, 30.09.2023

avv. Paolo Glielmi