

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 231/2022

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI
RILANCI**

L'Avv. Fausta de Dominicis, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., tale nominato con ordinanza da ultimo resa dal G.E. il 07/11/2024 e pubblicata in pari data, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 231/2022 del Tribunale di Salerno, promossa da Banca *** in danno di "OMISSIS" e "OMISSIS", preso atto del contenuto della predetta ordinanza ed esaminata la relazione di stima redatta e depositata dall'esperto, Ing. Aniello Di Napoli in data 25.03.2023 e delle successive operazioni di frazionamento eseguite dall'ing. Pasquale Modica e depositate in data 01/07/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07 Maggio 2025, ore 15.00** e seguenti, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del compendio immobiliare di seguito descritto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero alla gara fra gli offerenti (se presentate offerte in misura superiore ad una), ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione di stima/frazionamento agli atti della procedura)

LOTTO 1:

Fabbricato rurale (abitazione) con corte esclusiva di circa 200mq. sito in Trentinara (SA) alla Contrada Serre Melito in:

- Catasto fabbricati del Comune di Trentinara (SA) al foglio 3, particella 219, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, 60 mq., piano T e 1 e rendita catastale €162,68;

Terreno di estensione circa 7.906 mq sito in Trentinara alla Contrada Serre Melito in:

- Catasto terreni nel Comune di Trentinara (SA) al foglio 3, particella 218, porzione AA, seminativo, classe 4, estensione 7415 mq., reddito dominicale €11,49, reddito agrario €7,28, porzione AB, uliveto, classe 2, estensione 491 mq. , reddito dominicale €1,14 e reddito agrario €1,14

LOTTO 2:

Terreno sito in Trentinara (SA) alla località Foria composto dalle seguenti porzioni catastali:

- Catasto terreni nel Comune di Trentinara (SA) al foglio 2, particella 442, seminativo arbor., classe 3, superficie 1.231mq., reddito dominicale €2,54, reddito agrario €4,45;
- Catasto terreni nel Comune di Trentinara (SA) al foglio 2, particella 446, seminativo arbor., classe 4, superficie 3.670mq., reddito dominicale €4,74, reddito agrario €12,32;
- Catasto terreni nel Comune di Trentinara (SA) al foglio 2, particella 449, seminativo arbor., classe 4, superficie 14 mq., reddito dominicale €0,02, reddito agrario €0,05;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CARATTERISTICHE

LOTTO 1 (Foglio n. 3 part. 218 e part. 219 sub. 4)

Trattasi di un appezzamento di terreno, di un fabbricato con corte e pertinenze. L'accesso alla part. 219 sub. 4 avviene attraverso la part. 218 dotata di accesso diretto sulla SP13. **Il fabbricato**, costituito da piano terra e piano primo a cui si accede da scala esterna, ha una struttura in muratura con solai laterocementizi. Ha destinazione abitazione costituita da unico locale a piano terra e da piano primo con disimpegno, ripostiglio, camera e balcone. La copertura è a lastrico solare. Esternamente il fabbricato, con facciate intonacate e tinteggiate, presenta segni di criticità a livello di

intonaco e tinteggiatura localizzate in vari punti in particolare su aggetti e cornicioni (sottobalconi e frontalini). La scala esterna è priva di balaustra e con gradini privi di rivestimento. L'abitazione costituita da piano terra e piano primo ha le seguenti superfici: cucina mq. 19,94, disimpegno mq. 2,33, ripostiglio mq. 3,00, camera mq. 14,22, balcone mq. 4,95, scala mq. 5,65. Internamente l'abitazione si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri a piano primo e scarse a piano terra; porte interne in legno tamburate; invetriate in legno con vetri semplici; persiane in PVC; porte di caposcala in legno degradate sia a piano terra che a piano primo; pavimenti con piastrelle d'epoca; assenza di WC; tinteggiatura a tempera; pavimentazione balcone piastrelle d'epoca con ricorrenza in marmo. Gli impianti in dotazione del cespite sono: elettrico (assenza di salvavita). **Il corpo aggiunto**, costituito da piano terra e sottotetto, ha una struttura portante in muratura di blocchi forati e solai laterocementizi; E' costituito da due piccoli locali a piano terra a destinazione ricovero animali ed un sottotetto. Si presenta allo stato grezzo con blocchi a vista ed ha le seguenti superfici: locale 1 mq. 1,95, locale 2 mq. 3,95 e sottotetto mq. 6,37. Internamente si presenta allo stato grezzo in condizioni di manutenzione e conservazione scarse; privo di porte; tetto in parte semicrollato. **Il corpo di fabbrica pertinenze** ha una struttura portante in muratura di blocchi forati e solai laterocementizi ed è costituito da tre piccoli locali a piano terra con antistanti recinti in muratura di blocchi, a destinazione ricovero animali, ed un sottotetto; in aderenza un pollaio perimetrato da rete metallica ancorata a pali in legno. Le altezze di tutti i locali sono basse. Si presenta allo stato grezzo con blocchi a vista e copertura parte a tegole marsigliesi e parte a lastrico solare. Le pertinenze a piano terra hanno le seguenti superfici: locale 1 mq. 3,04, locale 2 mq. 3,60, locale 3 mq. 3,37, sottotetto mq. 9,45, recinto 1 mq. 6,46, recinto 2 mq. 2,31 e pollaio mq. 9,22. **L'appezzamento di terreno**, di superficie mq. 7906, ha un fronte sulla strada Provinciale SP13 da cui si accede attraverso un passaggio, privo di cancello, confinato lateralmente dall'interruzione del Guard-Rail; si estende con pendenza, non sempre regolare, accentuata in direzione SUD. Si presenta nella maggioranza incolto con due piccole

zone coltivate ad uliveto per un totale di circa 25 piante. Nella zona NORD, prospiciente la strada Provinciale sono posizionati due pozzi raccolta acque piovane di profondità dichiarata dall'esecutato di circa 6 m.. **PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 40.000,00# (euroquarantamila/00)**. Il prezzo a base d'asta, è pari a quello indicato nell'ordinanza di vendita. **OFFERTA MINIMA: Non inferiore ad Euro 30.000,00 (eurotrentamila/00) per il LOTTO 1**. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ (un quarto) dello stesso e, quindi, non inferiore ad Euro 30.000,00 (eurotrentamila/00)

LOTTO 2 (Foglio n. 2 part. lle 442, 446 e 449)

Trattasi di terreni in località Foria di Trentinara (SA), il tutto consistente in un appezzamento di terreno; la zona di appartenenza è la zona NORD/OVEST del comune, alle pendici del monte Soprano, altitudine circa 570 m s.l.m. L'accesso al lotto avviene dalla strada comunale sterrata via Foria. Appezzamento di terreno di forma trapezoidale di 4.915 mq.; ha un fronte sulla strada comunale via Foria da cui si accede attraverso un passaggio privo di cancello e si estende con pendenza, non sempre regolare, accentuata in direzione NORD; presenta vegetazione spontanea ed arbusti (castagni selvatici innestati nella zona NORD / querce giovani nella zona SUD). I confini sono materializzati da recinzioni costituite per lo più da pietrame sovrapposto alla rinfusa. **PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 7.000,00 (eurosettemila/00)**. Il prezzo a base d'asta, è pari a quello indicato nell'ordinanza di vendita. **OFFERTA MINIMA: Non inferiore ad Euro 5.250,00 (eurocinquemiladuecentocinquanta/00) per il LOTTO 2**. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ (un quarto) dello stesso e, quindi, non inferiore ad Euro 5.250,00 (eurocinquemiladuecentocinquanta/00). Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore del bene), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire

un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA.

Da indagini svolte dall'esperto, ing. Aniello Di Napoli, presso l'UTC del Comune di Trentinara non risulta alcun titolo abilitativo edilizio relativo al fabbricato (abitazione) ricadente sulla particella 219 sub 4 foglio 3 come da attestazione del dirigente protocollo 1868 del 15/03/2023 ed infatti nel titolo di provenienza viene dichiarato che il detto fabbricato è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967; sono da considerarsi abusivi e non sanabili il corpo aggiunto e le pertinenze ubicate sulla corte del sub 4 particella 219 del foglio 3 ed i pozzi di raccolta acqua sulla particella 218 foglio 3. L'indicazione della destinazione urbanistica del terreno (di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. N. 380/2001) esposta nel certificato di destinazione urbanistica protocollo 1459 del 01/03/2023 è la seguente:

- foglio 2 particella 3 – zona agricola di protezione e zona forestale di riserva integrale – destinata alle attività agricole,
- foglio 2 particella 123 – zona agricola di protezione e zona forestale di riserva integrale – destinata alle attività agricole,
- foglio 2 particella 175 – zona agricola di protezione – destinata alle attività agricole,

PROVENIENZA: è pervenuto all'esecutato "OMISSIS" per la quota dell'intero in piena proprietà in Trentinara al foglio 3 particella 218 e al foglio 3 particella 219 sub 4 è pervenuta per atto di donazione accettata del 29/01/2002 numero di repertorio 66607 notaio Cammarano Pasquale trascritto il 13/02/2002 ai nn. 5168/3966; il bene (ex Foglio 2, particella 3, 123 e 175) è pervenuto all'esecutato "OMISSIS" per la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ed al sig. "OMISSIS" per la quota pari a ½ di piena proprietà giusto atto di compravendita del 27/08/2013 – numero di repertorio 71769/32754 – per notaio Malinconico Raimondo – trascritto il 23/09/2013 ai nn. 34054/28324. A seguito delle operazioni di

frazionamento mappale e successiva pratica DOCFA le originarie particelle 3, 123 e 175 foglio 2 di Trentinara sono state soppresse originando le particelle 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448 e 449 di cui le particelle 442, 446 e 449 sono state assegnate al debitore esecutato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio immobiliare pignorato e i costi di cancellazione delle stesse, si rimanda integralmente alla relazione di stima, cfr. pag. 15, nonché alla certificazione notarile cfr. pag. 2 redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo e nello specifico:

ISCRIZIONE nn. 27398/3316 del 10/07/2018 – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/06/2018 numero di repertorio 4390/2018 emesso dal Tribunale di Modena a favore di Banca Iterprovinciale S.p.a. con sede in Modena Codice fiscale 03192350365 (domicilio ipotecario eletto in Salerno alla via Zara n. 32 C/o avv. Tesauro Olivieri), contro “OMISSIS” – capitale €53.041,66# totale €70.000,00# - gravante sui beni al foglio 3 particella 219 sub 4 e particella 218 e particelle 3, 123 e 175 foglio 2 di Trentinara (442, 446 e 449 oggi assegnate al debitore esecutato in piena proprietà); TRASCRIZIONE nn. 43912/34826 del 18/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/09/2022 numero di repertorio 6708 eseguito dall'Ufficiale Giudiziario addetto presso la Corte d'Appello di Salerno – a favore di Illimity Bank S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 03192350365 (richiedente Neprix S.r.l. via Soperga n. 9 Milano) – contro “OMISSIS” - gravante sui beni al foglio 3 particella 219 sub 4 e particella 218 e particelle 3, 123 e 175 foglio 2 di Trentinara (442, 446 e 449 oggi assegnate al debitore esecutato in piena proprietà), fermo restando che il conteggio definitivo sarà effettuato dal P.D. solo in sede di materiale predisposizione ed esecuzione dei relativi adempimenti.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE. L'esperto riferisce che i vincoli di natura paesaggistica e simili son quelli indicati nel certificato di destinazione urbanistica (foglio 2 particelle

3, 123 e 175 vincoli attinenti alla localizzazione all'interno del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano; foglio 2 particelle 218 e 219 vincoli attinenti alla localizzazione all'interno del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano – Emergenze archeologiche). L'esperto riferisce che per quanto concerne l'assetto idrogeologico i beni al foglio 2 particelle 3, 123 e 175 è presente una pericolosità di frana molto elevata.

CONFINI: L'esperto riferisce che il compendio pignorato risulta “Confinante nell'insieme prima del frazionamento: (Fl. 2, part.lla 3) a EST con part.lla 172, a OVEST con strada comunale, a NORD con part.lla 123 e a SUD con part.lla 175 e strada comunale; (Fl. 2, part.lla 123) a EST con part.lla 174, a OVEST con part.lla 180, a NORD con Fl. 1 e a SUD con part.lla 3; (Fl. 2, part.lla 175) a EST con part.lla 3, a OVEST con part.lla 410, a NORD con part.lla 3 e a SUD con strada comunale, salvo altri”.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il compendio immobiliare pignorato risulta occupato dal debitore esecutato.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Fausta de Dominicis, con studio in Salerno, via Renato de Martino n. 33/C, al quale gli interessati potranno rivolgersi per eventuali visite ai beni pignorati, con richiesta da effettuarsi tramite PVP (Le visite all'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> dal custode dei beni pignorati ex art. 559 C.p.c. avv. Fausta de Dominicis.

Non sarà possibile visionare i beni nei sette giorni antecedenti la vendita.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso si rimanda alla perizia di stima ed al successivo frazionamento agli atti della procedura. **La perizia di stima, a firma dell'Ing. Aniello Di Napoli e del successivo frazionamento eseguito dall'ing. Pasquale Modica, completa di allegati, sarà accessibile sul PVP e dal sito**

www.fallcoaste.it ove sarà pubblicata unitamente al presente avviso. È onere degli interessati prenderne accurata visione in quanto contenente ogni informazione utile a garantire la tutela degli eventuali offerenti.

1. DISPOSIZIONI GENERALI.

Il gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**

La piattaforma web per la gestione della vendita telematica è il sito **www.fallcoaste.it**

Il referente della procedura è il professionista delegato, **Avv. Fausta de Dominicis**

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) altresì legittimato, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., ad effettuare le stesse per persona da nominare (*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 al citato art. 579, comma 3, 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, **con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia**, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia:**

2.1. i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della P.iva (nome, cognome, stato civile, 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;

2.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

2.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

2.4. il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;

2.5. la descrizione del bene;

2.6. l'indicazione del referente della procedura;

2.7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

2.8. l'indicazione del prezzo offerto, del termine e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

2.9. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

2.10. l'importo versato a titolo di cauzione;

2.11. la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;

2.12. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto n. 2.11;

2.13. 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 presente regolamento;

2.14. l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere a pena di inefficacia (allegati):

Le dichiarazioni e i dati richiesti che non siano previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

2.15. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

2.16. l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

2.17. copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

2.18. copia di valido documento di identità dell'offerente, del codice fiscale e, se necessario, di 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 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 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);

2.19. 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.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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, PVP, del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite

pubbliche”). **Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse (depositate), unitamente agli allegati, entro le ore 10.00 del giorno 06/05/2025** (precedente la data fissata per la vendita); 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** richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna. A tale riguardo si avvisa 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 (la ricevuta deve essere generata entro la data e l’ora del termine innanzi fissato per il deposito delle offerte); **b)** l’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), salvo che non sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; **c)** 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; **d)** 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. **A pena d’inammissibilità**, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, l’offerta (in uno ai documenti allegati) potrà essere 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 l’invio sia avvenuto

richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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*).

Mancato funzionamento dei servizi informatici:

a) esclusivamente 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 dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita, Avv. Fausta de Dominicis: avvfaustadedominicis@pec.ordineforense.salerno.it;

b) 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.

3. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

L'offerente, a titolo di cauzione, dovrà versare anticipatamente una somma pari almeno al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul c/c n. 7016727 acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., filiale di Salerno:

INTESTAZIONE: "PROCED ESEC N 231/2022 R.G.E. – CVINCOLATO TRIBUNALE DI SALERNO".

IBAN: IT 96 S 01030 15200 000007016727.

Causale bonifico: “Cauzione LOTTO Tribunale di Salerno EI 231/2022”.

Si avvisa che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell’offerente nel tempo utile da consentire l’accredito per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata **l’offerta sarà dichiarata inammissibile.**

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 custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l’offerente deve comunicare, a mezzo PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall’articolo 571 c.p.c.. 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.

4. IRREVOCABILITA’ E INEFFICACIA DELL’OFFERTA.

L’offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. L’offerta non è efficace: **a)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito; **b)** se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato a norma dell’art. 568 e sopra riportato; **c)** se l’offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa (sopra indicato), **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

5. VERIFICA DI AMMISSIBILITA’ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

All’adunanza fissata per l’esame delle offerte, le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica, www.fallcoaste.it, attraverso collegamento operato dal professionista delegato. 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 (mancata connessione) l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, 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.

In caso di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara, tuttavia, ogni offerente ammesso è libero di partecipare o meno. **La gara 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 **di Euro 1.000,00 (RILANCI MINIMO EURO 1.000,00)**.

Extra Time/Prolungamento gara: 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. Alla scadenza della gara, all'esito di eventuale prolungamento, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo 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, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e, quindi, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà 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. **Comunicazioni in fase di gara:** tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica e con 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.

6. VERSAMENTO SALDO PREZZO E FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO.

Detratta la cauzione di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà versare **il saldo del prezzo** (oltre iva se dovuta) **nel termine perentorio (improrogabile) di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta se inferiore, con accredito nel detto termine sul medesimo rapporto di conto corrente ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica. In mancanza, ex art. 587 c.p.c., si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione e laddove il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore al precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. **Qualora il procedimento si basi su credito fondiario:** al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, il pagamento diretto alla banca creditrice, entro lo stesso termine, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e **previa precisazione** del medesimo entro il termine di **trenta giorni (30)** dall'aggiudicazione, **con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%**; in tale ipotesi, l'aggiudicatario dovrà comunque contestualmente versare il residuo nei termini e con le modalità innanzi indicate e consegnare al Professionista Delegato originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito attestante il pagamento nella misura individuata dal predetto professionista. Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare anche le **spese di trasferimento nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero. Si precisa che, a suo carico, cedono i costi di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, quelli per la cancellazione a cura della procedura delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (salvo

esenzione scritta da parte dell'aggiudicatario), la quota di compenso spettante al P.D. per gli adempimenti post vendita (D.M. 227/2015) e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario (fatta salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

7. STATO DELL'IMMOBILE – CONDIZIONI DI VENDITA.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione e nel successivo frazionamento, 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, comma 6, c.p.c. Gli immobili vengono venduti liberi 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 dette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

8. MUTUI C.D. PROTOCOLLO ABI.

I partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è disponibile sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il sito internet dell'ABI.

9. PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato **sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, istituito dal Ministero della Giustizia, a cura della società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., quale soggetto legittimato alla pubblicazione, **almeno 50 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte. Dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione-frazionamento dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sarà data diffusione, su richiesta del P.D., sul sito internet **www.fallcoaste.it**, **almeno 45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il P.D. darà, altresì, diffusione tramite il gestore Zucchetti Software Giuridico s.r.l. di un **annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Bakeka.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.**

Il Professionista Delegato eseguirà presso il proprio studio in Salerno, via Renato De Martino n. 33/C, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

Per assistenza tecnica si indicano di seguito i recapiti del gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico S.r.l. - sito web: www.fallcoaste.it - tel.

assistenza aste: 0444-346211, operativo dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 – email assistenza aste: aste@fallco.it

Maggiori informazioni potranno richiedersi al P.D. e custode giudiziario, Avv. Fausta de Dominicis, ai recapiti 089 251624.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, lì 22/01/2025

Il Professionista Delegato Avv. Fausta de Dominicis