

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE E CONCURSUALE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 61/2022

SOVRAINDEBITAMENTO CCII

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

La sottoscritta, dott.ssa Ilaria Imperatore, nominata Liquidatore nella procedura di Liquidazione controllata in epigrafe, dichiarata con sentenza n. 61/2022 del 08.11.2022 comunicata in pari data, in aderenza al decreto di approvazione del Programma di liquidazione reso in data 06.02.2023 con il quale il G.D. ha disposto che la vendita avvenga con “modalità telematica asincrona”, a norma dell’art. 490 c.p.c.

AVVISA

- Che il **giorno 30 aprile 2025 alle ore 16,30** si darà luogo alla **vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.astetelematiche.it** del compendio descritto 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., con plurimi rilanci del lotto unico sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate;
- che è stato nominato con la medesima ordinanza del 06.02.2023, gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazioni tecniche agli atti)

LOTTO UNICO: Terreno agricolo con entrostante fabbricato in Sassano (SA) alla Via Caiazzano riportato in catasto Terreni del Comune di Sassano al foglio 18 particella 675 di are 4,50 ricadente in zona E1 del PRG vigente, Zona Agricola-seminativo-frutteto.

Nel Piano Urbanistico Comunale detto terreno è normato dall’art. 5 delle N.T.C. ricadente nel “*Tessuto insediativo con sviluppo arteriale sorto in contesto prevalentemente agricolo*” dove esiste la trasformazione urbanistica in parte, dei fabbricati esistenti e realizzati secondo le norme.

Con successiva concessione edilizia rilasciata dal Comune, al suo interno è sorto il fabbricato adibito a civile abitazione. Esso non risulta accatastato sia per le difformità edilizie che per le difformità urbanistiche. Il fabbricato non rispecchia il progetto originario né il progetto presentato allegato alla richiesta di condono e pertanto la pratica di condono edilizio n. 317/86 non è stata definita. Inoltre lo stesso fabbricato sconfinava lungo due lati su altre particelle e precisamente nella particella 676 dello stesso foglio, lungo il lato SUD-EST per una larghezza di metri 2,50 per una superficie di circa 28 mq. di proprietà del Comune di Sassano, mentre lungo il lato NORD-EST sconfinava per circa 83 mq nel canale di proprietà demaniale. Il fabbricato insiste direttamente anche su parte di tali aree, comunale la prima e demaniale la seconda.

Entrambe le parti confinanti sono completamente integrate e rappresentano un tutt'uno con la particella. Al fine di regolarizzare tale situazione, la parte di area occupata dal fabbricato, ma oggetto di sconfinamento su proprietà di terzi, andrebbe frazionata e accorpata alla porzione insistente sulla particella 675, previ pareri favorevoli dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania e al competente Consorzio di Bonifica del Territorio, come meglio risulta dai documenti tecnici a dirsi. Tutte tali attività competeranno all'aggiudicatario, esclusa qualsiasi responsabilità della procedura.

Il lotto, eccezion fatta per dette aree oggetto di sconfinamento, appartiene interamente per diritto di piena ed esclusiva proprietà ai debitori in virtù di atto di cessione a rogito del Notaio Romanelli Pietro da Sassano del 17 Maggio 1977, rep. 1300 registrato 871 in data 06/06/1977 ai nn. 126878.

Prezzo base: Euro 18.000,00 (diciottomila/00)

Offerta minima: Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicati, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) per il lotto unico.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore rispetto a tale prezzo, in misura però non superiore ad $\frac{1}{4}$, può farsi luogo alla vendita, quando il sottoscritto liquidatore ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione delle relazioni tecniche di stima redatte dall'arch. Biagio Chiacchio nell'ambito del procedimento esecutivo R.G.E. 22/2017 Tribunale di Lagonegro e dall'ing. Eugenio Orlacchio, tecnico nominato dalla procedura per integrazioni, che saranno pubblicate anche sul sito www.astegiudiziarie.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it).

L'offerta telematica dovrà pervenire entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.

Detta dichiarazione dovrà contenere a pena di inefficacia:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei

coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e copia di un valido documento di riconoscimento al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione - *(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale)*, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società). In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, 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). Se l'offerente è minorenni, l'offerta 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); 2) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva; 4) la descrizione del bene con i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è formulata; 5) l'identificazione del referente della procedura; 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; 8) l'importo versato a titolo di cauzione; 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto corrente dal quale è pervenuto il versamento; 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 9); 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 5. D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere: 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; 13) l'espressa *dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato*; 14) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; 15) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento la cauzione; 16) copia di valido documento di identità del medesimo, e se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); 17) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

In via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo 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; 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); l'offerta e i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione 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 di Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con la modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura di liquidazione controllata lc61.2022@pec-gestorecrisi.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. 31 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'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 0000955 IBAN IT58L0834215201016010000955 acceso presso la B.C.C. di Aquara filiale di Salerno intestato alla procedura di liquidazione controllata n. 61/2022, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; 4) se non perviene nelle modalità su descritte; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi i 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero di Giustizia secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di 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 di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena di inammissibilità, 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015 o in alternativa trasmessa a mezzo 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.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, nel giorno fissato per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), 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; 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. Al termine dei controlli da parte del Liquidatore avrà inizio la gara per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di 30 minuti dalle 16,30 del 30.04.2025 alle 17,00 dello stesso giorno.

Il gestore della vendita telematica comunica a ciascun partecipante il superamento della propria offerta all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il liquidatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri tra cui la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione del compendio, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto

corrente n. **0000955 IBAN IT58L0834215201016010000955** acceso presso la **B.C.C. di Aquara filiale di Salerno intestato alla procedura di liquidazione controllata n. 61/2022**, il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Stefano Fazzari. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento del compendio, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene in vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito format di "richiesta prenotazione visita".

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Liquidatore dott.ssa Ilaria Imperatore 089/255098 – 338/3829126 pec: lc61.2022@pec-gestorecrisi.it

CONDIZIONI GENERALI

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente. La vendita è a corpo e non a misura e comprende quanto in titolarità dei soggetti interessati della procedura, nonché le mere aspettative su quanto insistente sulle aree oggetto di sconfinamento; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; gli eventuali adeguamenti che fossero richiesti dalle vigenti normative, come anche le procedure tutte di perfezionamento degli acquisti delle porzioni insistenti su aree demaniali o comunque di terzi (secondo l'iter delineato nei documenti tecnici o secondo diversa procedura che l'aggiudicatario riterrà di seguire) saranno a carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà le spese e gli oneri tutti, espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia al riguardo. La natura della vendita de qua esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri, pesi e controversie di qualsiasi genere, per difformità edilizie, urbanistiche e catastali, per oneri da riduzione in pristino e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia, che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il presente avviso e le relazioni degli esperti saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Liquidatore in Salerno, alla via Colonnello Ludovico de Bartolomeis, 11 mediante invio di richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata lc61.2022@pec-gestorecrisi.it

Salerno, 20.02.2025

Il liquidatore

dott.ssa Ilaria Imperatore
