

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Caterina Alfano con studio in Nocera Inferiore alla via Garibaldi, 26/28, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Salerno, in data 9.11.2023, dr. Francesca Sicilia nella procedura esecutiva immobiliare RGE 12/2022, pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa ad istanza di **ILLIMITY BANK S.P.A.** surrogata alla Ginestra Costruzioni s.r.l. rappresentata e difesa dall' Avv. Eugenio Moschiano;

visto il provvedimento di delega ed i successivi provvedimenti in data 28.11.2024 ed in data 19.03.2025, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20.07.2023, ai sensi della legge 80/2005, e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA con PLURIMI RILANCI così descritti:

LOTTO UNICO

Appezamento di terreno di superficie complessiva di 52.471 mq costituito da 17 particelle aventi caratteristiche diverse tra loro sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti identificato al Catasto Terreni del predetto comune al

Foglio 61, Particella 56 - (Pascolo, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,17, Reddito Agrario euro 0,17, superficie 539 mq);

Foglio 61, Particella 185 così suddiviso:

a) N.C.T.: Foglio 61, Particella 185 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 10.103 mq);

b) N.C.T.: Foglio 61, Particella 185 - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 4.579 mq);

Foglio 61, Particella 190 - (Bosco ceduo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,43, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 240 mq);

Foglio 61, Particella 200 - (Uliveto, classe, Reddito Domenicale euro 1,59, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 325 mq);

Foglio 61, Particella 218 così suddiviso:

a) N.C.T.: Foglio 61, Particella 218 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 40,62, Reddito Agrario euro 19,24, superficie 8.279 mq);

b) N.C.T.: Foglio 61, Particella 218 - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,40, Reddito Agrario euro 5,38, superficie 631 mq);

Foglio 61, Particella 221 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,63, Reddito Agrario euro 0,30, superficie 128 mq);

Foglio 61, Particella 223 così suddiviso:

a) N.C.T.: Foglio 61, Particella 223 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 1,61, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 328 mq);

b) N.C.T.: Foglio 61, Particella 223 - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 4,88, Reddito Agrario euro 3,43, superficie 295 mq);

Foglio 61, Particella 226 - (Pascolo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,11, superficie 162 mq);

Foglio 61, Particella 21 così suddiviso:

a) N.C.T.: Foglio 61, Particella 21 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 10,40, Reddito Agrario euro 4,95, superficie 2.120 mq);

b) N.C.T.: Foglio 61, Particella 21 - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 41,27, Reddito Agrario euro 29,02, superficie 2.497 mq);

Foglio 61, Particella 127 così suddiviso:

a) N.C.T.: Foglio 61, Particella 127 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,91, Reddito Agrario euro 2,32, superficie 1.000 mq);

b) N.C.T.: Foglio 61, Particella 127 - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,28, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 336 mq);

Foglio 61, Particella 174 così suddiviso:

a) N.C.T.: Foglio 61, Particella 174 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 8,42, Reddito Agrario euro 3,99, superficie 1.717 mq);

b) N.C.T.: Foglio 61, Particella 174 - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 60,04, Reddito Agrario euro 42,22, superficie 3.633 mq);

Foglio 61, Particella 178 (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 115,69, Reddito Agrario euro 81,34, superficie 7.000 mq);

Foglio 61, Particella 179 (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 50,01, Reddito Agrario euro 35,16, superficie 3.026 mq);

Foglio 61, Particella 180 (ex p.lla 127) - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 2,48, Reddito Agrario euro 0,62, superficie 3.000 mq);

Foglio 61, Particella 181 - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 1,97, Reddito Agrario euro 0,49, superficie 2.390 mq);

Foglio 61, Particella 191 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,12, superficie 50 mq);

Foglio 61, Particella 194 così suddiviso:

a) N.C.T.: Foglio 61, Particella 194 - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,05, Reddito Agrario euro 0,01, superficie 63 mq);

b) N.C.T.: Foglio 61, Particella 194 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,18, Reddito Agrario euro 0,09, superficie 37 mq).-

I terreni sono raggiungibili percorrendo la strada Via Degli Alburni nel comune di Pontecagnano Faiano, dalla quale, ci si immette in via Monte Bianco.-

Prezzo Base di Vendita : euro 86.996,42

Offerta minima: euro 65.247,32

Rilancio minimo : euro 3.000,00

AVVISA

Che **il giorno 24 giugno 2025 ore 17,00** presso domicilio telematico con il prosieguo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza, degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.-

Le offerte dovranno essere presentate **entro il giorno precedente alla vendita ore 12,00** con le modalità sotto indicate.-

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI:

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 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.), generando, 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 reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it).-.

L'offerta deve contenere , a pena di inefficacia, : (a) i dati identificativi dell'offerente (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]; (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

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

- se perviene oltre il termine stabilito;

- c.p.c. e sopra riportato;

• 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; -

Si 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, ovvero 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.-

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.-

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 (c.alfano67@avvocatinocera-pec.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 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.-

Cauzione

L'importo della cauzione (nella misura del **10% del prezzo offerto**) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e precisamente sul seguente IBAN **IT 20 T 01005 03400 000000015763.-**

A tal riguardo si precisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata 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 P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

Si dà atto ed si avvisa

che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui 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;

che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;

Esame delle offerte

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.-

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, 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 si 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.-

In caso di più offerte valide, si procederà a 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 stabilito dall'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 alle ore 18; 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, l'aggiudicazione sarà disposta 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.-

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 provveda 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..-

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.- Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente n. **15763** presso BNL SPA iban **IT 20 T 01005 03400 000000015763** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).-

Si dà atto che vi è la possibilità, per i partecipanti alle aste, di 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. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI.-

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 delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a:

➤ valutare se il creditore istante possieda i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs.n. 385 del 1993;

➤ a seguito della verifica dei predetti requisiti, 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 congruare 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.-

Saldo spese

Nello termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà altresì versare una somma, a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, le spese del trasferimento etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **pari al venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione trattandosi di terreni agricoli sul conto corrente intestato alla procedura **TRIB.SALERNO RGE 12/2022 SPESE - IBAN IT 94 U 01005 03400 000000015764**. - Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario. -

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento .-

CONDIZIONI DELLA VENDITA :

- gli immobili vengono posti in vendita in **piena proprietà**, così come identificati, descritti e valutati nella relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, azione ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge e quote condominiali relative, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti;

- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, 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;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

- 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.;

- dalla CTU, redatta dall'Arch. Francesco Maria Catena, risulta che

Identificazione del bene: LOTTO 1 - Compendio immobiliare in Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti; A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche coincidono con quanto rilevato sui luoghi. Tuttavia non risulta presente in mappa la particella n. 200 generata dal frazionamento della particella n. 174 del foglio 61 (che ha dato luogo alle particelle 195, 196, 197, 198, 199 del foglio n.61). (Allegato n. 4.1 - 5.1 - 6.1 - 6.2) Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.

LOTTO 1 - Compendio immobiliare in Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti; Il compendio immobiliare, identificato come Lotto 1 (unico), e costituito da 17 particelle censite al foglio 61 si trova nella campagna del comune di Giffoni Valle Piana, a soli km 2,7 dal centro di Pontecagnano Faiano e km 18,9 dal centro di Salerno. I terreni sono raggiungibili percorrendo la strada Via Degli Alburni nel comune di Pontecagnano Faiano, dalla quale, ci si immette in via Monte Bianco. Tale strada di accesso risulta realizzata con un battuto di terreno e cemento ricco di breccia e facilmente sgretolabile in conseguenza di eventi atmosferici. I terreni agricoli risultano ad ogni modo così catastalmente identificati: Foglio 61, Particella 56 - 185 - 190 - 200 - 218 - 221 - 223 - 226 - 127 - 174 - 178 - 179 - 180 - 181 - 191 - 194, per complessivi 52.471 mq. Si tratta di terreni in lieve declivio caratterizzati dalla presenza di essenze arboree quali macchia mediterranea e colture di oliveti, bosco ceduo e pascolo, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata. I terreni come sopra identificati e descritti, hanno consistenza e caratteristiche diverse tra loro che ne determineranno nei paragrafi successivi anche valori di stima differenti.

*Nella determinazione del giusto prezzo si è tenuto conto dell'attraversamento della linea dell'alta tensione (presumibilmente 24.000 kw) e dei relativi tralicci. I cespiti sono tra loro comunicanti e privi di divisioni interne, ad eccezione della rete perimetrale posta lungo la strada di accesso al lotto. L'oliveto, separato dalla strada da un'alta siepe di varie specie di alberature, si presenta in mediocri condizioni, avendo necessità di potature di ripristino, mentre le restanti porzioni di terreno sono occupate da vegetazione spontanea e bosco ceduo.... Contratti di locazione attualmente in essere Come da dichiarazione resa dal Dott. Sergio Guida, funzionario dell'Agenzia delle Entrate sede di Salerno, non risultano oggi registrati contratti di locazione e/o atti relativi all'usufrutto in merito alle consistenze oggetto di perizia.... La proprietà è inoltre parzialmente recintata lungo il suo perimetro e facilmente accessibile pedonalmente..... Il compendio di cui trattasi, è composto da terreni agricoli privi di servizi (acqua ed energia elettrica), tuttavia di facile allaccio in considerazione degli immobili ad uso residenziale limitrofi. Non è inoltre possibile definire le spese di gestione e manutenzione annuali, in quanto il fondo non risulta oggi coltivato e **non** risultano essere state eseguite opere infrastrutturali di alcun genere, compreso quelle per l'eventuale miglioramento dell'accessibilità ai fondi.... Certificato di destinazione urbanistica Come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica redatto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana, si può affermare che i cespiti distinti al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61, Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 179, 180, 181, 191 e 194** hanno destinazione urbanistica **"ZONA E - A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA"**. I parametri di edificazione definiti per la zona omogenea sono Elencati alle pagine 28 e 29 della CTU cui si fa espresso riferimento.-*

Nelle zone agricole sono ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento:

☐ abitazioni a servizio del fondo;

☐ edifici per attrezzature e depositi inerenti la conduzione dell'azienda agricola;

☐ stalle, edifici per allevamenti, ad esclusione di quelli di carattere industriali;

☐ attività varie sparse esistenti, come disposto nei precedenti articoli delle presenti norme; allevamenti zootecnici, ma solo nelle zone EI. Per le esigenze abitative degli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentito, in tali zone, l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, ma situati nello stesso territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga trascritto nelle forme di legge, presso la Cons. RR.II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune. La concessione edilizia gratuita può essere ottenuta soltanto per le residenze a stretto servizio della conduzione del fondo esclusivamente dai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari ed ai mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esercizio delle opere considerati imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/1975. Il rilascio del Permesso di Costruire gratuito è subordinato, in particolare, anche all'impegno del richiedente, da trasciversi nei RR.II., a rispettare le destinazioni d'uso specifiche stabilite. Il Permesso di Costruire, sarà, invece, a titolo oneroso per gli stessi soggetti innanzi indicati che non raggiungono le condizioni di cui all'art. 12 della già citata legge n.153/1975. E' esclusa la possibilità di frazionamenti in più unità abitative e/o la realizzazione di diverse unità abitative nell'ambito dello stesso fondo. La realizzazione di qualsiasi costruzione deve presupporre una relazione giurata a firma di un dottore in agraria, un agronomo o un perito agrario abilitato alla professione e regolarmente iscritto all'albo professionale, completa di rilievo fotografico che dovrà dimostrare il rapporto la produttività del fondo per la quale si richiede l'intervento edilizio. Per le sole pertinenze è consentito nelle zone "E2" ed "E3" la superficie fondiaria minima pari a mq. 2.000 che può consentire una volumetria massima di me. 120,00 sino ad una estensione di mq. 5.000, superati i quali e sino ad una estensione di mq. 10.000 è consentita la volumetria prevista dall'indice di fabbricabilità con riduzione del 30%. Si rimanda alle prescrizioni particolari in merito alla edificazione in zona "E" ed alle ulteriori prescrizioni e condizioni procedurali di carattere amministrativo, allegate all'art. 29 delle vigenti N.T.A., per gli altri obblighi e adempimenti stabiliti per l'esecuzione di opere rurali residenze, deposito, stalle ecc. VINCOLO IDROGEOLOGICO: L'area è soggetta all'applicazione del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267. RISCHIO IDROGEOLOGICO: L'area ricade nella perimetrazione individuata dal progetto di Variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" così come pubblicato sul B.U.R.C. n. 51 del 26.07.2010 essendo classificata: **P1** - foglio n. 61 p.lle nn°. 185, 174, 178 e 179 (tutte in parte) e (n°191 per intero); Area di pericolosità moderata (potenziale/reale) - Unità territoriale caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi caratterizzati da intensità bassa, ovvero di fenomeni di intensità media/elevata e magnitudo bassa (volume coinvolto molto limitato), ovvero da fenomeni franosi inattivi di media intensità. **P2** - foglio n. 61 p.lle nn. 56, 185, 218, 222, 226, 21, 127, 174, 178 e 179 (tutte in parte) e (nn°190 e 223 per intero); - Area di pericolosità media (potenziale/reale) - Unità territoriale caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi caratterizzati da intensità bassa o da intensità elevata, ma magnitudo media, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica), comprensivo dell'ambito morfologico della zona di frana in atto e/o quiescente, costituito da: zona di alimentazione/rialimentazione, d'innescio, di transito e di ampliamento di frane con massima intensità reale o attesa bassa. **P3** - foglio n. 61 p.lle nn. 56, 21, 218, 127, 178, 179, 180, 181 e 194 (tutte in parte) e (n°221 per intero) - Area di pericolosità elevata (potenziale/reale) - Unità territoriale priva di franosità attiva o quiescente, ma caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi con intensità e magnitudo elevata, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica), comprensivo dell'ambito morfologico della zona di frana in atto e/o quiescente, costituito da: zona di alimentazione / rialimentazione, d'innescio, di transito e di ampliamento di frane con massima intensità reale o attesa bassa. **R2** - foglio n. 61 p.lle nn. (222 e 226 tutte in parte) - Aree nelle quali sono potenzialmente possibili danni minori agli edifici ed alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche; **R3** - foglio n. 61 p.lle nn. 180, 181 e 194 (tutte in parte) - Aree per le quali sono possibili problemi per l'incolumità

delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.

- i terreni sono liberi;
- gli interessati potranno visitare i terreni, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato (recapito 081/5175842) . Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate: 1. inserimento sul **"portale delle vendite pubbliche"** dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario; 2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; 3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" – **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore alla via Garibaldi n. 26 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Avverte, inoltre,

che il fascicolo, relativo alla procedura esecutiva, è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, e che in nessun caso sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza espressa disposizione, in tal senso, del Giudice dell'Esecuzioni;

che, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, che le informazioni sulla identità dei debitori sono reperibili presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno.

Nocera Inferiore, 27.03.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Caterina Alfano