

CORTE D'APPELLO DI SALERNO
II SEZIONE CIVILE

R.G. n. 329/2020

La Corte d'Appello di Salerno, riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Sigg. Magistrati:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. dott. Vito Colucci | <i>Presidente</i> |
| 2. dott.ssa Maria Assunta Niccoli | <i>Consigliere</i> |
| 3. dott. Alessandro Brancaccio | <i>Consigliere rel./est.</i> |

letti gli atti del processo e sciolta la riserva assunta all'udienza del 5 marzo 2026;

rilevato che, con sentenza n. 794/2024, veniva dichiarata l'indivisibilità dei fondi "Fiumicello" ed "Isola", rispettivamente censiti nel catasto terreni del Comune di Casal Velino al foglio 31, particella 111, e al foglio 34, particella 68, e disposta, al momento del suo passaggio in giudicato, avvenuto per mancata impugnazione, la vendita giudiziale di tali cespiti;

ravvisata l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2, c.p.c., senza, pertanto, disporre la delega;

considerato, infatti, che il conferimento ad un professionista della delega della vendita giudiziale imporrebbe ai condividenti di anticipare spese di significativa entità;

ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo del giudizio di scioglimento della comunione le conclusioni della relazione peritale redatta dal consulente tecnico d'ufficio, ing. Adriano Ardia, in ordine sia all'individuazione del compendio immobiliare che alla stima del relativo valore di mercato;

considerato che risulta del tutto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del compendio immobiliare, per come determinato dal consulente tecnico d'ufficio;

ravvisate, pertanto, le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569, 571 e segg. c.p.c., per come richiamati dall'art. 788 c.p.c., **all'udienza del 5 novembre 2026, ore 11.30**, al prezzo base di euro **8.100,00** per il lotto n. 1 e di euro **815.000,00** per il lotto n. 2, alla vendita telematica senza incanto con modalità asincrona, ex art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite del gestore "Astegiudiziarie Inlinea s.p.a." e del portale www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili:

lotto uno – "fondo agricolo di mq. 3.001, avente forma regolare e giacitura piana, censito nel catasto terreni del Comune di Casal Velino, località Fiumicello, al foglio 31, particella 111;

lotto due – “fondo agricolo di mq. 9.733, avente conformazione regolare e giacitura piana, censito nel catasto terreni del Comune di Casal Velino, località Isola, al foglio 34, particella 68;

**DISPONE, QUANTO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA
TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA, CHE:**

- ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., 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.), presentando esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia (cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario, del numero del ruolo generale del giudizio, del lotto cui l'offerta si riferisce con la relativa descrizione, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, dell'importo versato a titolo di cauzione, della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, del numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, del codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico, dell'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 da tale regolamento;
- la predetta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento; 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., la dichiarazione, autenticata da pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e deve essere corredata da copia

di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);

- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme, ed essere corredata da 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 da pubblico ufficiale);
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 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 è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato dal consulente tecnico d'ufficio e innanzi riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario in favore di "Astegiudiziarie Inlinea s.p.a.", gestore della vendita telematica, sul conto corrente acceso presso la "Banca Sella s.p.a." con IBAN IT93B0326822300052849400440, specificando nella causale "Corte d'Appello di Salerno – II Sezione Civile – Giudizio di divisione n. 320/2020 RGC – versamento cauzione", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerte minime di acquisto di euro 6.075,00 per il lotto n. 1 e di euro 611.250,00 per il lotto n. 2, vale a dire corrispondenti ai rispettivi prezzi base ridotti di $\frac{1}{4}$;
- le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, vale a dire entro le **ore 12.00 del 4 novembre 2026**, con le seguenti modalità alternative: - sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure direttamente trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; b) 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). Al riguardo, si precisa che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito);

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica del Direttore della Cancelleria Civile della Corte d'Appello di Salerno: alda.amodeo@giustizia.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 viene 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 permetterne la partecipazione alle operazioni di vendita,
- **l'offerente, come innanzi evidenziato, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica, acceso presso la “Banca Sella s.p.a.” con IBAN IT93B0326822300052849400440, specificando nella causale “Corte d'Appello di Salerno – II Sezione Civile – Giudizio di divisione n. 320/2020 RGC – versamento cauzione”. Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte, il giudice non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile;
- in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura di divisione ed è escussa su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo

esclusivamente mediante bonifico da effettuarsi sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

- in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati i costi per la registrazione e la trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- i partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI;

DISPONE, QUANTO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA, CHE

- procederà **all'udienza del 5 novembre 2026, ore 11.30**, all'apertura delle buste pervenute e all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica;
- la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- al momento della vendita, il giudice: - verificherà le offerte formulate nonché la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; - verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine previsto; - procederà ad abilitare i partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione dell'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 della presentazione di un'unica offerta segreta in aumento con modalità asincrona; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e avrà una durata di 15 minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui riporterà il prezzo massimo per il quale intende conseguire l'aggiudicazione dell'immobile; 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 l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati al giudice, che, di seguito, provvederà a dichiarare l'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante accredito sul conto

corrente acceso presso la “Banca Sella s.p.a.” con IBAN IT93B0326822300052849400440, specificando nella causale “Corte d’Appello di Salerno – II Sezione Civile – Giudizio di divisione n. 320/2020 RGC – versamento differenza prezzo di aggiudicazione”;

- qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile, ex art. 585, comma 3, c.p.c., le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall’istituto di credito mutuante con le suindicate modalità;
- l’aggiudicatario, entro il suddetto termine di centoventi giorni, ai fini dell’emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell’art. 586 c.p.c., dovrà produrre aggiornati certificati catastali ed aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e alle trascrizioni effettuate sull’immobile;
- il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell’aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all’importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente esperimento di gara, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell’art. 587, comma 2, c.p.c.;

STABILISCE, QUANTO ALLE CONDIZIONI DELLA VENDITA, CHE

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dal consulente tecnico d’ufficio nella relazione peritale, 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 dall’eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate - 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;

DISPONE, QUANTO ALLA PUBBLICITÀ IN FUNZIONE DELLA VENDITA, CHE:

- su iniziativa del Cancelliere, sarà predisposto l’avviso di vendita da pubblicare sul portale delle vendite pubbliche a cura della parte interessata almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- sarà obbligo della parte interessata provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione ex art. 18 *bis* del D.P.R. n. 115/2002;
- a cura e a spese della parte interessata sarà data, inoltre, pubblicità:
- **in ogni caso**, per una sola volta, della presente ordinanza e della consulenza tecnica d'ufficio sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

AVVERTE

fin d'ora le parti che, ove all'udienza fissata per la celebrazione della vendita, questa non abbia luogo per qualunque motivo, si riserva di applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto sentendo le parti e provvedendo sulla disposizione dell'amministrazione giudiziaria o sulla fissazione di una nuova vendita;

MANDA

alla Cancelleria per le comunicazioni di rito.

Salerno, lì 4 giugno 2026

Il Presidente
dott. Vito Colucci