



**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**Terza Sezione Civile**  
**Settore Fallimentare E Sovraindebitamento**  
**Liquidazione giudiziale: n. 53/2023 R.G.**

**PROCEDURA COMPETITIVA CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE  
IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

La sottoscritta Dott.ssa Marta Brigante, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 53/2023– Tribunale di Salerno;

- esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe;
- in attuazione del programma di liquidazione approvato in data 11/04/2024;
- letta l'autorizzazione alla presente vendita pronunciata in data 04/09/2024 dal sig. Giudice Delegato,

**RENDE NOTO**

che il giorno **7 novembre 2024** alle **ore 11:00 e seguenti** il Curatore procederà all'esame delle offerte **con modalità asincrona telematica**, come di seguito descritto, del seguente:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO:**

**Piena Proprietà:** Porzione di capannone produttivo in Salerno (SA)\_ via Roberto Wenner, 5, identificato in Catasto fabbricati del Comune di Salerno al foglio 54, mappale 517 sub.1, p.T, Z.C. 3, catg. D/7, RC. Euro 1.032,91, confinante a Nord con altra unità sub.5, ad Est con altra unità sub.3 ed area urbana di cui al sub.4, a Sud e ad Est con area urbana sub.4, da cui ha accesso.

Giusta perizia di stima in atti, il complesso di cui trattasi, con destinazione produttiva/commerciale, è situato nel Comune di Salerno, in area industriale, con accesso

dal vialetto che, dipartendosi da via Roberto Wenner, attraversa, nell'ordine, le particelle di terreno nn.296-453-277-2, di proprietà altrui, sino a giungere sull'area urbana contraddistinta con il subalterno n.4 del mappale 517.

**PREZZO LOTTO UNICO:**

**Prezzo base: € 210.600,00** (duecentodiecimilaseicento/00), ridotto del 10% rispetto al precedente prezzo a base d'asta.

**Offerta minima: € 157.950,00** (centocinquantasettemilanovecentocinquanta/00).

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Libero da persone.

Presso l'immobile sono depositati i beni mobili di proprietà della medesima società in liquidazione giudiziale, che sono oggetto di vendita telematica bandita tramite separato avviso. All'atto di trasferimento, il bene immobile si consegnerà libero da tali beni mobili.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri gravanti sul bene, anche derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e connessi con il suo carattere storico-artistico ecc., che resteranno a carico dell'acquirente, gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Adriano Ardia - che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta - depositata nel fascicolo di procedura e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss, alle condizioni sotto riportate.

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "**GESTORE VENDITA TELEMATICA**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, ovvero tramite la funzione "**ISCRIVITI ALLA VENDITA**" presente sul portale <https://www.fallcoaste.it/>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, ovvero tramite la funzione "**ISCRIVITI ALLA VENDITA**" presente sul portale <https://www.fallcoaste.it/>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza;
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- In caso di partecipazione di stranieri:
  - Se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
  - Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
  - Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- b) La data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

- e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
  - f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
  - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
  - h) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.
- 3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo di euro 16,00 potrà essere effettuato **solo** con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente n. 0C52380160150** intestato a "**Liquidazione giudiziale n. 53/2023 Tribunale di Salerno**" con **IBAN IT 23 D 03268 15202 052380160150**, acceso presso **Banca Sella**, filiale di Salerno, Corso G. Garibaldi, 203, **con indicazione in causale del lotto per il quale partecipa**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le **quarantotto ore precedenti** le operazioni di gara, ovvero 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 sottoscritto Curatore 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 fallimentare 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.).*

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) - 0444-346211.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, all'udienza del **7 novembre 2024, ore 11:00 e seguenti** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona".

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre, se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che

verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e si concluderà trascorsi 30 minuti dal suo inizio.

Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00 (cinquemila/00).

In caso di rilancio che interverrà nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 10 minuti e così di seguito, sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., comma 3, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se, invece, l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

### **MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili superiori al prezzo base d'asta e nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte, il Curatore disporrà l'aggiudica a favore del maggiore offerente indicando come tale quella con il maggiore prezzo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
- c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con l'atto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del Curatore, ma con costi a carico dell'aggiudicatario.
- d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la



trascrizione e voltura catastale), così come le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c.

- f) L'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sullo stesso conto su cui è stata versata la cauzione.
- g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura.
- h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 216, comma 5 CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), oltre che sul portale <https://www.fallcoaste.it/>.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti:

e-mail pec: [m.brigante@pec.commercialistisalerno.it](mailto:m.brigante@pec.commercialistisalerno.it), e-mail ordinaria: [mar.brigante@gmail.com](mailto:mar.brigante@gmail.com), tel.: 320-1643067.

*Salerno, data della pubblicazione*

*Il Curatore  
Dott.ssa Marta Brigante*