

**TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO**

**III SEZIONE CIVILE**

**-SEZIONE FALLIMENTARE-**

**FALLIMENTO N. 71/2019**

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

**ORGANI DELLA PROCEDURA: ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO DOTT. GIORGIO JACHIA**

**CURATORE DOTT. GIULIO DONNABELLA**

Il Dott. Giulio Donnabella, nominato Curatore del Fallimento n. 71/2019 di cui in epigrafe, dichiarata con sentenza n. 71/2019 del 16/10/2019, comunicata in data 30/10/2019, in aderenza al Decreto di approvazione del Programma di Liquidazione reso in data 28/05/2024, quale facente funzioni di delegato alle operazioni di vendita, laddove applicabile il disposto dell'art. 591 bis c.p.c., ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno giovedì **26 marzo 2025** alle **ore 10.00**, procederà al tentativo di vendita pubblica **SENZA INCANTO tramite la piattaforma telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con modalità "asincrona con plurimi rilanci"** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32/2015, degli immobili descritti di seguito.

Si prevede una gara in due fasi, di cui la seconda fase è prevista solo in caso di aggiudica provvisoria a prezzo minimo, inferiore a non oltre 1/4 quello a base d'asta ed è, quindi, eventuale;

**1) in una prima fase:**

- a) laddove vi sono state proposte di acquisto pari ad almeno il 75%, si procederà alla gara tra tutti coloro che hanno depositato offerta pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta; in tale fase, a prescindere che l'offerta sia quella minima o quella a base d'asta, si procederà ad un'aggiudica provvisoria; anche in presenza di una sola offerta si predisporrà l'aggiudica provvisoria, ma sempre in previsione di ricevere un eventuale offerta migliorativa.
- b) l'aggiudica provvisoria è vincolante e diventa automaticamente e necessariamente definitiva se, invece, non dovessero pervenire offerte migliorative nel termine fissato per l'eventuale seconda fase.

**2) nella seconda fase:**

nel caso di gara, come in precedenza previsto, avvenuta l'aggiudicazione provvisoria (anche nel caso di più offerte irrevocabili di acquisto pari o superiori al presso base d'asta), verrà fissato, ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., un ulteriore termine di 7 giorni liberi (entro il **07/04/2025 ore 12,30**) per il deposito di un offerta di acquisto irrevocabile migliorativa (anche cartacea ma con obbligo di integrarla, in seguito, entro il 15/04/2025 ore 12,00 tramite il modulo Web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia) per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da un deposito cauzionale del 20%; in tal caso verrà disciplinata una seconda gara che si aprirà il **29 aprile 2025, ore 11.00**, aperta a tutti coloro che hanno partecipato alla prima gara e/o a tutti coloro che hanno presentato un offerta irrevocabile migliorativa entro il 15/04/2025, anche se non hanno poi partecipato alla precedente gara, ponendo a base d'asta l'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa di maggiore importo.

L'aggiudicatario provvisorio e tutti i partecipanti alla gara ordinaria partecipano di diritto e, comunque, il Liquidatore Giudiziario avrà il compito di avvisare a mezzo pec tutti i soggetti già partecipanti alla precedente gara ordinaria dell'indizione della eventuale gara migliorativa e delle modalità per parteciparvi. L'aggiudicatario provvisorio ed i partecipanti alla gara ordinaria (prima fase) non dovranno integrare la cauzione.

La gara migliorativa, che si svolgerà in forma telematica e con le medesime modalità di quella ordinaria di cui alla prima fase, non avrà alcun'altra forma ulteriore di pubblicità in quanto sarà il liquidatore giudiziario che provvederà

ad invitare tutti i legittimati a parteciparvi almeno 5 giorni prima della gara migliorativa stessa, indicando nell'invito il prezzo posto a base d'asta della nuova eventuale gara.

In quest'ultimo caso, specularmente a come già disposto per il tentativo di vendita della prima fase, le buste saranno aperte sempre in forma telematica con le medesime modalità di quella ordinaria (prima fase) e alla conclusione della gara su offerta migliorativa **seguirà l'aggiudica definitiva** all'offerta maggiore; il giorno fissato fin da ora per l'esame delle offerte migliorative è il **29/04/2025 ore 11,00** e in caso di più offerte valide, solo per la eventuale seconda fase **si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona**; nel caso di mancato **collegamento** dell'offerente o degli offerenti **per la gara telematica** e/o nel caso **nessuno formuli offerte** l'aggiudicazione definitiva sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572 co. 2 e 3 del c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e comma 4 c.p.c..

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1 - Unità immobiliare**, adibito a **Porzione di Opificio industriale** sita in Montecorvino Rovella (SA), al Corso Vittorio Emanuele SNC, in Frazione S. Martino, completamente rifinita, composta da ampio piano terra, oltre che da Aree esterne, ed è servita da piazzale per lo stoccaggio e la sosta di automezzi. L'opificio si compone di 8 distinte unità immobiliari, costituite dai Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16 della part 73, con esclusione del segmento produttivo sub 18. Più in dettaglio: si compone di 2 distinti capannoni, il sub. 7 di circa 858,82 mq oltre uffici/WC di mq 64,40 e deposito di mq 144,83 ed il sub. 8 di circa 876,57 mq oltre uffici/WC di 35,80 mq e deposito di 226,00 mq, con involucro in parte in struttura leggera metallica ed in parte in conglomerato cementizio sia prefabbricato sia gettato in opera con aperture; di 6 distinte aree esterne, di cui il sub 9 immediatamente prossime ai manufatti sono adibite a deposito momentaneo di attrezzature e relativo stoccaggio, nonché alla sosta/movimentazione degli automezzi; i sub 11 e 15 sono invece adibite attualmente a verde e viabilità con possibilità di parcheggi e presente di annessi a struttura leggera; il sub 14 quale viale asservito all'accesso del sub 18; i sub 13 e 16 aree di margine dell'incrocio stradale che sono state di fatto conglobate in recinzione di altra proprietà confinante part 883.

Si segnala la presenza, in assenza di titolo abilitativo, al piano terra di porticato antistante con struttura metallica leggera per uffici e deposito, ed ulteriore locale retrostante adibito a deposito.

Con riferimento alle aree pertinenziali si rimarca come la viabilità laterale nord e sud, sia materialmente fruita a anche da unità produttive terze rispetto alla massa fallimentare, ed in particolare i sub 13 e 16 marginali e più prossimi a viabilità pubblica e area cimiteriale siano stati conglobati in recinzione di altra proprietà confinante. Tutto ciò ha portato a diversificare le aliquote da applicare a ciascuna area pertinenziale addirittura azzerando la stima dei sub 13 e 16. Altresì il viale nord risulta materialmente fruito di fatto anche da un altro attiguo stabilimento per un diritto di servitù di passaggio.

Dal confronto con le Planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi, la Porzione di Opificio (Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16) confina: a nord, tramite recinzione di confine, con altra Part.Illa 55; a ovest, tramite recinzione di confine, con altre Part.Ille 1019 e 671; a est tramite involucro esterno e portico, con Area esterna Sub. 9; a sud, tramite involucro divisorio, con altro Sub. 18 e con Part.Illa 1120.

La stessa Porzione di Opificio (Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16) risulta inglobato in zona industriale/produttiva, agevolmente raggiungibile dalla S.P. 164 – Innesto SS 18, a sua volta collegato allo svincolo autostradale Pontecagnano Sud della ex AUT A3 SA-RG, così censiti al Catasto Fabbricati e, quindi, riportato al N.C.E.U. dello

stesso Comune:

1. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 7, Via San Martino Vecchio, Piano T, Categoria D/1, Rendita 6.210,00 € (Manufatto segmento produttivo lato sud);
2. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 8, Via San Martino Vecchio, Piano T, Categoria D/1, Rendita 2.640,00 € (Manufatto segmento produttivo lato nord);
3. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 9, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1.050,00 mq (Piazzale antistante l'accesso ai capannoni sub 7 e 8);
4. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 11, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 6.916,00 mq (Aree attualmente tenute a verde, viabilità interna annessi e parcheggi);
5. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 13, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 54,00 mq (area al margine incrocio stradale conglobata in recinzione di altra proprietà confinante);
6. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 14, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 646,00 mq, (viale asservito all'accesso del sub 18 quest'ultimo non rientrante nella massa Fallimentare);
7. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 15, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1.038,00 mq (Area attualmente tenuta a verde);
8. N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 16, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 63,00 mq (area al margine incrocio stradale conglobata in recinzione di altra proprietà confinante).

Il tutto come meglio dettagliato nella CTU dell'Ing. Biagio Sciscio alla quale si rinvia integralmente per tutto quanto qui non riportato e per gli ulteriori dettagli illustrativi ed allegati.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima e di indicarlo nell'offerta.

**Stato di possesso:** l'immobile revocato è detenuto, limitatamente al sub. 8 dalla società 3 Emme eco confort Srl con contratto di fitto opponibile alla procedura e con scadenza 1 febbraio 2026, mentre è stato dato in locazione temporanea dal fallimento 71/2019 il sub 7 alla società Be Italy Srls con rilascio dell'immobile entro il 30/04/2025 o in caso di aggiudicazione dell'intero lotto 1 o unico e, quindi, è nella piena disponibilità della procedura, così come gli altri sub ad eccezione dei sub 13 e 16, come da specifiche indicazioni nella perizia di stima.

Le zonette di terreno rappresentate con dette p.lle 73 subb 13 e 16, il cui valore di stima è stato quantificato pari a 0 (zero) proprio per la loro peculiare situazione riscontrata dal CTU e riportata nella perizia di stima, saranno trasferite per gli eventuali diritti ad oggi vantati, restando perciò a carico della parte acquirente tutti gli oneri dell'eventuale rilascio da parte dei confinanti, e/o di esatta identificazione catastale e/o dei confini; è esclusa perciò qualsiasi responsabilità per evizione da parte della Curatela venditrice, come anche qualsiasi indennità, anche risarcitoria, dovendosi considerare la vendita, limitatamente a tali due zonette di terreno, come stabilita a rischio e pericolo del compratore ex art. 1488, comma 2, c.c..

**Prezzo a base d'asta LOTTO 1: il prezzo a base d'asta è stabilito in euro €1.080.000,00**

**Prezzo di riserva euro 810.000,00** (1/4 del prezzo a base d'asta arrotondato)

**Rilanci plurimi:** importo minimo €10.000,00 (diecimila/00)

**IBAN della Procedura Fallimento n. 71/2019** su cui versare la **cauzione del 10%: IT25 S054 2415 2000 0000 1002 709**

### **Regolarità edilizia:**

Le Planimetrie catastali dei Subb. 7-8 sono DIFFORMI rispetto allo stato dei manufatti, riscontrato effettivamente sui luoghi, e sono assenti le Planimetrie dei restanti Subb. 9-11-13-14-15-16, essendo all'attualità censiti in Cat. F/1 ovvero Aree urbane. Risulta, altresì, presente Elaborato Planimetrico intera particella 73;

L'Opificio industriale è stato edificato in virtù di originaria Concessione Edilizia n. 24 prot. 3695 del 26/03/1990 e successivo ampliamento con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 36/2004 del 28/06/2004 prot 4376.

Infine, risulta Pratica edilizia di D.I.A. prot. n. 901 del 18/01/2006, finalizzata all'esecuzione di lavori di copertura per la protezione degli impianti tecnologici.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7007 del 17/05/2024, si evince che la Part.IIa 73 ai sensi del PUC vigente presenta la ricaduta dell'Opificio industriale in "zona omogenea D 1 – Città della produzione e del commercio esistente " per la maggior consistenza, mentre ricade solo marginalmente in e in "zona di rispetto cimiteriale". La part. 73 non rientra nella perimetrazione del Piano Stralcio per Assetto idrogeologico.

Si sottolinea la presenza, con opportunità di verificarne il titolo abilitativo, al piano terra di porzione porticato antistante con struttura metallica leggera anche laterale, il quale è stato chiuso parzialmente con pareti a struttura leggera in lamiera, ed ulteriore locale retrostante adibito a deposito, tutti elementi eventualmente da regolarizzare o ripristinare, di cui si è tenuto conto prudenzialmente tramite aliquote minusvalenti in fase estimativa, ferma restando in ogni caso ogni facoltà in capo agli Enti Comunali preposti (UTC di Montecorvino Rovella, e Agenzia del Territorio catasto)

Per tutto quanto qui non specificato e indicato si rimanda all'elaborato peritale di stima dell'Ing. Biagio Sciscio.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA**

Il gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Curatore: **Dott. Giulio Donnabella**

**1.** 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.).

L'offerta, da presentarsi esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicato) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (**[pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)**) fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**2.** A pena di **inefficacia** l'offerta dovrà contenere la dichiarazione con:

**a)** i dati identificativi dell'offerente, ovvero: il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice

fiscale, residenza/domicilio, stato civile, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale).

In caso di regime di comunione tra i coniugi andranno indicate anche le generalità complete, compreso il documento di identità ed il codice fiscale, del coniuge non offerente, 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) c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **b)** l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale (R.G.E.) della procedura di liquidazione controllata; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata; **e)** la generica descrizione del bene per il/i quale/i si riferisce l'offerta; **f)** l'indicazione del referente della procedura (il liquidatore); **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo irrevocabilmente offerto e il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero Iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l che precede; **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**3.** la dichiarazione contenuta nell'offerta dovrà, altresì, contenere: **o)** un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; **p)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile; **q)** l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; **r)** copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; **s)** copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, della valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); **t)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **u)** si ricorda che nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 comma 1 lett. f codice civile, la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima normativa.

**4.** Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme e attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in forma cartacea, in copia conforme appunto, a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle di liquidazione controllata) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

**5.** Se l'offerta contiene la dichiarazione che è presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla gara);

**6.** in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

**7. in via alternativa**, l'offerta: **a)** sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 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, co. 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. 32/2015);

**8.** L'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con 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 della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata del liquidatore [g.donnabella@pec.commercialistisalerno.it](mailto:g.donnabella@pec.commercialistisalerno.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. 32/2015, 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;

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

L'offerta dovrà contenere la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. prima casa e/o altro), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi del DM 227/2015, nonché l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudica definitiva ex art. 585 c.p.c.

**10. L'offerta non è efficace se:** 1) perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta, a norma dell'articolo 568 cpc e sopra riportato, ovvero, nello specifico, è inferiore all'importo di: **€ 810.000,00 per il LOTTO 1** (¼ del prezzo base d'asta arrotondato); 3) l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura n. 1002709 – IBAN IT25 S054 2415 2000 0000 1002 709 acceso presso la “Banca Popolari di Bari ora BdM – filiale sede di Salerno”, in misura non inferiore a un decimo del prezzo dallo stesso proposto; 4) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 7 e 8 del presente avviso; 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.

**11. L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche entro le ore 18:00 del giorno 25/03/2025** 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena d'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 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;

**12.** il bonifico deve essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura. e precisamente a **"Fallimento n. 71/2019"**, acceso presso **" Banca Popolari di Bari ora BdM"**, filiale di Salerno, con iban [IT25 S054 2415 2000 0000 1002 709](#) a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, 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 offerta, il curatore delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile**;

**13.** 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 liquidazione controllata ed è escussa dal custode o dal liquidatore 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.;

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**14.** le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata 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..

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.

#### **15. Nel caso di offerta UNICA:**

- 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 provvisoriamente all'offerente.

- Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta (prezzo di riserva), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato provvisoriamente all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In tale ipotesi e comunque **in qualunque caso si proceda all'aggiudica provvisoria ad un prezzo inferiore a quello a base d'asta** si dovrà attendere, ex art. 107 co. 4 L.F. il termine di 7 giorni liberi per il deposito di un eventuale offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria, corredata da un deposito cauzionale del 20%.

#### **Nel caso di offerte PLURIME:**

- 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.

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**.

**16.** al termine dei dovuti 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, in caso di offerte plurime, avrà una durata di **24 (venti quattro) ore, durante le quali ogni offerente potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo a pena di inefficacia fissato in Euro 10.000,00** per il lotto 1) del prezzo per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;

**17.** allo scadere del termine fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al liquidatore delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati; il liquidatore provvederà a visionare le offerte e dichiarerà aggiudicatario provvisorio il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal liquidatore/curatore 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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, il liquidatore/Curatore dispone l'aggiudicazione 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).

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) nei termini tecnici necessari ad ottenere l'emissione del relativo mandato di pagamento.

#### **Completamento della procedura di aggiudicazione**

- **(18)** L'aggiudicatario, provvisorio o definitivo, non ha diritto all'acquisto del bene, restando in piena facoltà del Giudice Delegato, fino all'emissione del decreto di trasferimento con atto notarile, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, ai sensi dell'art. 108 L. Fall.
- **(19)** È espressamente ammessa la possibilità di sospendere la gara e di indire nuova procedura competitiva tra i soggetti che hanno partecipato alla procedura competitiva con offerta minima qualora intervenga anche con deposito presso lo studio del Curatore/Liquidatore giudiziario entro il giorno **07/04/2025** ore **12,30** offerta



migliorativa di almeno il 10% del miglior importo realizzato nella indetta gara (N.B. anche cartacea ma con obbligo di integrarla, in seguito, entro il 15/04/2025 ore 12,00 tramite il modulo Web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia specificando il precedente deposito cartaceo).

In tal caso, per garantire la serietà della proposta, è previsto il deposito di nuova offerta cauzionata con il 20% del nuovo importo proposto; e tra gli stessi si procederà ad una nuova gara da fissarsi il 29/04/2025 di cui sarà dato avviso a mezzo pec ai partecipanti da svolgersi con le modalità che verranno ad essi soltanto comunicate.

- **(20)** Il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare N.T. intestato a **"Fallimento N. 71/2019"** aperta presso il Tribunale di Salerno ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, sotto la comminatoria, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.;
- **(21)** Le spese conseguenti alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi comprese imposte, tasse ed altri oneri accessori, nella misura del 20% del prezzo di aggiudica e devono essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo assegni circolari da depositarsi presso lo studio del Curatore/Liquidatore giudiziario ovvero **mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura**.
- **(22)** Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta al Curatore/Liquidatore giudiziario entro il termine del versamento del residuo prezzo.
- **(23)** Al corretto adempimento delle prescrizioni di cui sopra verrà dato corso procedere con stipula di atto notarile con incarico al Notaio **S. F.** del Circondario di Salerno già officiato dalla procedura con giusto provvedimento del 13 giugno 2024 dell'III.mo sig. Giudice Delegato ma con oneri a carico dell'aggiudicatario stesso. Il tutto ad insindacabile discrezione degli organi della procedura.
- **(24)** In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.
- **(25)** Si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni), 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, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla eventuale liberazione dell'immobile.
- **(26)** Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 cod. civ., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 cod. civ., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

## SI AVVERTE

**27.** Che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione agli atti, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

**28.** La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del curatore ma a spese dell'aggiudicatario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico di tutte le spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto del trasferimento (relativamente alle predette attività a cura della procedura). L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ma a cura della procedura. Il liquidatore provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previste per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c., riprecisando che i relativi importi occorrenti per l'espletamento delle suddette attività (ogni onere fiscale della vendita, borsuali e compensi), saranno a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto si rimanda alla Ctù, all'ordinanza di Delega alla Vendite ed alle norme vigenti di legge. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

**29.** che l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (dal quale verrà detratta la cauzione di cui sopra dal prezzo di aggiudicazione) oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, entro un termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione sempre a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura n. [1002709](#) – IBAN [IT25 S054 2415 2000 0000 1002 709](#) acceso presso la "Banca Popolare di Bari ora BdM", filiale di Salerno". Qualora il procedimento si basi su credito fondiario il versamento del prezzo avverrà ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385 del 01 settembre 1993, mediante pagamento diretto alla banca creditrice o al concessionario del credito, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione da parte del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione dell'accantonamento per spese di procedura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, versando l'eventuale residuo nel successivo termine sopra indicato e, contestualmente, consegnando al liquidatore la quietanza emessa dalla banca mutuante;

**30.** che i partecipanti alle aste possono 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 potrà essere conseguito presso la Cancelleria del Tribunale o presso il sito internet dell'ABI. Gli interessati potranno contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle

banche stesse delle quali sarà reso disponibile anche il recapito telefonico sempre presso la Cancelleria del Tribunale o presso il liquidatore e direttamente sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it)

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

**31.** che del presente avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 1, c.p.c., sarà fatta pubblicazione sul sito del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", da parte di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; a cura del liquidatore delegato alla vendita, invece, ai sensi e per gli effetti dall'art. 490, comma 2, c.p.c. del presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice Delegato e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. c.p.c., ne verrà disposta la pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: oltre alla pubblicità on-line visibile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); altresì verrà disposta la diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il sesto ed il decimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o, in alternativa (ed è quello preferibile), tramite mail all'indirizzo [donnabella.giulio@gmail.com](mailto:donnabella.giulio@gmail.com) allegando documento del richiedente o, in estrema sintesi, tramite contatto telefonico ai nn. 089/759147 ovvero 347 6486876 dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato saranno svolte presso lo studio del Curatore fallimentare Delegato Dott. Giulio Donnabella. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita in Cancelleria dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo, eccetto il sabato, oppure presso lo studio del Liquidatore Delegato, in Salerno, alla via Lungomare Colombo trav. G. Scola, n. 4 – c.a.p. 84129 previo contatto telefonico (089 759147) oppure al numero di cellulare 347 6486876.

Il Curatore  
Dott. Giulio Donnabella