



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**

**R.G.V.G. 1/2022**

**IL LIQUIDATORE DEL PATRIMONIO**

Avv. Luana Filomena Giammetta, ai sensi degli artt. 14-ter, 14-quinquies, artt. 14-novies, Legge 27 gennaio 2012, n. 3, giusta ordinanza di nomina emessa dal Giudice Delegato, Pres. dott. Giorgio Jachia, il **02/04/2022** e comunicata il **05/04/2022**;

**preso atto** delle condizioni per procedere, ai sensi dell'art. 14-quinquies, Legge 27 gennaio 2012, n. 3, e visto il decreto di autorizzazione emesso dal Giudice Delegato, Pres. dott. Giorgio Jachia il **23/01/2023**;

**preso atto**, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, *Ing. Adriano Ardia*, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore;

**rende noto** che nel procedimento di liquidazione del patrimonio **n. 1/2022 R.G.V.G.** si svolgerà il **terzo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con unico rilancio"**, ai sensi dell'art. 24<sup>1</sup> del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati;

**avvisa**, pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita **in data 17/04/2025, ore 11:00 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino **alle ore 11:00 del giorno 16/04/2025**;

**avvisa** che, avvenuto l'incanto, potranno essere presentate offerte di acquisto entro il termine perentorio di sette giorni dalla gara, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera del 10% quello raggiunto nella vendita tenutasi il **17/04/2025**;

**avverte che** l'aggiudicazione diverrà definitiva ove, decorsi sette giorni dalla provvisoria aggiudicazione non siano state presentate offerte in aumento;

**avvisa, pertanto, che** qualora venga indetta la gara sull'offerta migliorativa l'adunanza per la vendita è stabilita in data **16/05/2025, ore 16:30 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle **ore 13:00 del giorno 15/05/2025**;

Il Liquidatore del Patrimonio avvisa, altresì, che, con la medesima ordinanza del **23/01/2023**, è stata conferito l'incarico, gestore della vendita telematica la società "**Aste Giudiziarie In Linea S.p.a.**" ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **<http://www.astetelematiche.it>**.

**Lotto Uno - Giuridicamente Libero -**

Piena Proprietà di un'abitazione di tipo economico sita nel Comune di Giffoni Valle Piana, Via Valentino Fortunato, snc, piano S1-T-1. All'immobile staggito si accede attraverso un cancello carrabile ed annesso varco

---

<sup>1</sup> Il giudice può disporre che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale. L'offerta è presentata esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13. Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'articolo 18 e invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con le modalità di cui al comma 1. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS.



pedonale, posto al civico 23, dotato di ampia area esterna che circonda il corpo di fabbrica sui lati Nord, Est ed Ovest. L'area di corte esclusiva, in estensione per circa 617 mq risulta particolarmente curata e mantenuta. Attraverso un vialetto d'ingresso che, dipartendosi dal cancello carrabile, si estende sino al fabbricato, si ha accesso al pianterreno dello stabile, ovvero al locale sito al piano seminterrato, attraverso una rampa carrabile posta alla destra della scalinata principale. L'unità abitativa oggetto è riportato nel Catasto Fabbricati del citato Comune ai seguenti dati:

➤ **foglio 52, particella 550, subalterno 8**, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08.

**Prezzo a base di gara euro 84.500,00**

**STABILISCE CHE LA VENDITA AVVIENE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI, SIA QUALORA VI SI FACCIA LUOGO ALL'INCANTO, SIA QUALORA VI SI FACCIA LUOGO ALLA GARA SULL'OFFERTA MIGLIORATIVA**

- 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.<sup>2</sup> (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.<sup>3</sup>), presentando, con **modalità telematiche** tramite **il modulo web "Offerta Telematica", accessibile dal sito <https://www.astetelematiche.it> nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 1/2022 R.G.V.G. presso l'ufficio procedure concorsuali del Tribunale di Salerno** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta;
- 2) per partecipare è necessario presentare l'offerta tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando **obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale**. All'interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia ([https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)), di cui si raccomanda un'attenta lettura, sono presenti tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell'offerta. Al termine della compilazione dell'offerta telematica, sul Portale ministeriale si visualizza il messaggio: **"l'offerta è stata inserita correttamente"**. Tale messaggio si riferisce alla sola redazione dell'offerta che, affinché sia validamente presentata, deve essere necessariamente inviata tramite p.e.c. all'indirizzo ministeriale: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Come indicato all'interno del Manuale,

<sup>2</sup> I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

<sup>3</sup> Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.



onde evitare l'invalidazione tecnica dell'offerta da parte dei sistemi informatici ministeriali, è necessario che il file trasmesso tramite p.e.c. sia quello denominato "**offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m**" che viene restituito al termine della procedura di redazione dell'offerta sul portale ministeriale, senza alcun tipo di alterazione o modifica, anche se relativa alla sola denominazione o alla successiva sottoscrizione del file. Tale file viene anche inviato tramite posta elettronica all'indirizzo indicato tra i contatti del presentatore. Poiché tale invio viene effettuato dall'indirizzo di posta elettronica ordinaria noreplyvp@giustizia.it è necessario selezionare "email" come indirizzo per il recupero dell'offerta e **abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate**. Si consiglia inoltre di non indicare un indirizzo "Gmail" poiché quest'ultimo blocca la ricezione del file dell'offerta, considerandolo potenzialmente dannoso. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Si invita, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, il gestore della vendita telematica provvederà ad inviare all'indirizzo p.e.c. inserito tra i contatti del presentatore una p.e.c. con le istruzioni per accedere alla vendita. Solo dopo aver seguito tali indicazioni sarà possibile visualizzare, all'interno della propria area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella sezione "Le mie vendite", la busta contenente la propria offerta. Si avverte che qualora non si provveda tempestivamente **ad abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate non perverranno** le credenziali per la partecipazione alla vendita con la conseguente impossibilità di poter formulare offerte in aumento;

3) detta dichiarazione, redatta in modalità telematica, deve, recare *a pena inammissibilità*:

- (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);
- (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 vendita;
- (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) **copia di valido documento di identità** del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare. Tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta**);

4) ad integrazione di quanto previsto dal modulo web "Offerta Telematica", detta dichiarazione deve altresì contenere:

- (m) la data, l'orario, il numero di CRO (oppure TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;



- (n) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; (o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4<sup>4</sup>, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5<sup>5</sup>, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (o) *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;*
- (p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (q) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- (r) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
- (s) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**
- 5) 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 attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle procedure concorsuali*) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore, *pena inammissibilità;*
- 6) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un interdetto o inabilitato, dovrà essere sottoscritta dall'amministratore di sostegno, previa **autorizzazione del giudice tutelare (o del notaio)**, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle procedure concorsuali*) e copia di un valido documento di riconoscimento dell'interdetto/inabilitato, *pena inammissibilità;*
- 7) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di una società o persona giuridica dovrà contenere copia del documento (ad esempio, certificato aggiornato del registro delle imprese, atto costitutivo dell'impresa, verbale di assemblea) da cui risultino conferiti i poteri per l'acquisto di immobili ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la partecipazione al bando di gara, *pena inammissibilità;*
- 8) 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 dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita), *pena inammissibilità;*
- 9) **si precisa che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un documento separato da allegare all'offerta redatta tramite il modulo web accessibile dal portale ministeriale;**
- 10) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

---

<sup>4</sup> L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

<sup>5</sup> L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.



- 11) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **120 (centoventi) giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 12) **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, comma 4 e dell'art. 13, comma 3<sup>6</sup> del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4<sup>7</sup> 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<sup>8</sup> del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta<sup>pvp</sup>.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);
- 13) l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta<sup>pvp</sup>.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 tramite l'area dedicata Pagamenti pagoPA presente sul sito **https://pst.giustizia.it/PST/** (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);
- 14) **esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato 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<sup>9</sup>, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata

<sup>6</sup> Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

<sup>7</sup> Sono fatti salvi i poteri di controllo del Ministero per i beni e le attività culturali sugli archivi delle amministrazioni pubbliche e sugli archivi privati dichiarati di notevole interesse storico, ai sensi delle disposizioni del Capo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.]

<sup>8</sup> Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

<sup>9</sup> Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio



mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Liquidatore del Patrimonio ([avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.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;

- 15) 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](mailto: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;
- 16) 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<sup>10</sup>. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal Liquidatore del Patrimonio 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.;
- 17) in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni saranno a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- 18) è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

#### **Disposizioni relative alla vendita con incanto:**

- 19) l'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'articolo 14-*quinquies*, legge 27 gennaio 2012, n.3, e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione,**

---

giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

<sup>10</sup> Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.



a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. 1356044555** **avente le seguenti coordinate bancaria IBAN: IT 70 Y 05142 76490 CC1356044555** **acceso presso la “Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni” - filiale di Scafati ed in favore del procedimento di liquidazione del patrimonio iscritto al n. 1/2022 Tribunale di Salerno, IN MISURA NON INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO DALLO STESSO PROPOSTO;** 4) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 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;

#### **Disposizioni riguardo l'offerta migliorativa:**

- 20) avvenuta l'aggiudicazione, potranno essere presentate offerte di acquisto migliorative entro il termine di sette giorni decorrenti dal 17 aprile 2025, ma non sono efficaci se il prezzo offerto non supera del 10% quello raggiunto nell'incanto;
- 21) le offerte migliorative dovranno essere presentate mediante inoltro all'indirizzo p.e.c. del Liquidatore del Patrimonio, Avv. Luana Filomena Giammetta, ([avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avv.giammetta@pec.ordineforense.salerno.it)), prestando cauzione per una somma pari al **20%** del prezzo offerto, *pena inammissibilità*;
- 22) le offerte migliorative, sottoscritte esclusivamente con firma digitale, ai sensi del d.lgs 4 aprile 2006, n. 159, devono recare ed essere effettuate nelle medesime modalità di cui alla vendita del 17 aprile 2025 ad eccezione dell'offerta (che dovrà essere superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione della prima gara) e della cauzione che dovrà essere pari al 20% del prezzo offerto;
- 23) l'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se non supera del 10% quello raggiunto nell'incanto; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. c/c 1356044555 avente le seguenti coordinate bancaria IBAN: IT 70 Y 05142 76490 CC1356044555 acceso presso la “Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni” - filiale di Scafati ed in favore del procedimento di liquidazione del patrimonio iscritto al n. 1/2022 Tribunale di Salerno; 4) SE la cauzione è inferiore al 20% del prezzo offerto; 5) se l'offerta migliorativa non è presentata a mezzo posta elettronica certificata;**

#### **Disposizioni riguardo alla gara indetta sull'offerta migliorativa:**

- 24) verificata la regolarità delle offerte, il Liquidatore del Patrimonio indice la gara, della quale dà pubblico avviso a norma dell'articolo 570 e comunicazione all'aggiudicatario provvisorio;
- 25) indetta la gara sull'offerta in aumento, possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario provvisorio, tutti coloro, ad eccezione del debitore, che abbiano presentato un'offerta con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica”, accessibile dal sito <https://www.astetelematiche.it> nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 1/2022 R.G.V.G. presso l'ufficio procedure concorsuali del Tribunale di Salerno;



- 26) alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti e l'aggiudicatario provvisorio, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine della presentazione delle offerte, abbiano integrato la cauzione nella misura pari alla cauzione presentata con l'offerta migliorativa;
- 27) l'offerta presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" è inammissibile: **1) se il prezzo offerto non supera del 10% quello raggiunto nell'incanto; 2) se non è presentata entro il termine indicato; 3) se non è prestata cauzione nella misura del 20% del prezzo offerto; 4) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. CC1356044555 avente le seguenti coordinate bancarie IBAN IT 70 Y 05142 76490 CC1356044555 acceso presso la "Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni" - filiale di Scafati ed in favore del procedimento di liquidazione del patrimonio iscritto al n. 1/2022 Tribunale di Salerno; 5) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 del presente avviso; 6) 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;**
- 28) l'offerta in ogni caso non è accolta se non rispetta i requisiti dell'offerta ammessa all'incanto che si intendono integralmente richiamati;
- 29) **la gara indetta sull'offerta migliorativa si svolgerà nelle medesime modalità dell'incanto;**  
**Le operazioni di vendita avvengono alle seguenti condizioni:**
- 30) 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.;
- 31) **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;**
- 32) al termine dei controlli da parte del Liquidatore del Patrimonio **avrà inizio la gara**, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso ***d'inizio gara*** (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di **trenta minuti**, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;
- 33) allo scadere del termine, il Liquidatore del Patrimonio, provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;
- 34) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore, per la sua individuazione della migliore offerta sarà tenuto conto, dell'entità del prezzo,



delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;

- 35) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore, come sopra individuata, soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

**La vendita avviene alle seguenti condizioni:**

- 36) 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, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- 37) 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;
- 38) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. 1356044555 avente le seguenti coordinate bancaria IBAN IT 70 Y 05142 76490 CC1356044555 acceso presso la “Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni” - filiale di Scafati ed in favore del procedimento di liquidazione del patrimonio iscritto al n. 1/2022 Tribunale di Salerno**. Il termine per il versamento della differenza prezzo non soggiace alla sospensione prevista ex art. 1, legge 7 ottobre 1969, n. 742, per il periodo tra il 1° agosto e il 31 agosto (*ex ceteris Cass. civ. Sez. III Sent., 18 giugno 2022, n. 18421*); il termine per il versamento della differenza prezzo è perentorio e non prorogabile; in mancanza del versamento della differenza prezzo, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587<sup>17</sup> c.p.c. e per l'effetto a trattenere la cauzione versata con la presentazione dell'offerta;
- 39) soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% di quest'ultimo, **salvo conguaglio**, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.<sup>11</sup>. In alternativa

---

<sup>11</sup> Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.



l'aggiudicatario potrà richiedere al liquidatore del patrimonio la riduzione del fondo spese per il trasferimento comprovando l'imposizione fiscale a cui è sottoposto il relativo trasferimento e dichiarando che qualora la tassazione si rilevasse maggiore del calcolo effettuato verserà il conguaglio dovuto;

**Riferimenti Urbanistici previsti dall'art. 173 quater<sup>12</sup> disp. Att. c.p.c..**

**La pubblicità in funzione della vendita.**

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di cui all'art. 14-quinquies legge 27 gennaio 2012, n. 3, sono pubblicate sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, **almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** ed è pubblicato sul sito <https://www.astegiudiziarie.it>. Sul sito internet <https://www.astegiudiziarie.it> è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis<sup>13</sup> disp. Att. c.p.c..

**Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, previo appuntamento, presso lo studio del Liquidatore Patrimonio sito in Salerno alla via Costanzella Calenda, civ. 10, dal lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 20:00.**

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, avv. Luana Filomena Giammetta, nominato con ordinanza del 02/04/2022, previo appuntamento, da richiedersi tramite l'apposito modulo previsto sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o in alternativa tramite email ([avv.giammetta@outlook.it](mailto:avv.giammetta@outlook.it)) contatto telefonico (Tel. 089/9849219 e/o +39/3275854204). Il Liquidatore del Patrimonio non accoglierà le richieste di visita espletate nel termine di sette giorni prima per il deposito dell'offerta.

**Gli ausiliari (liquidatore del patrimonio, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.**

Salerno lì, 30 gennaio 2025

**Il Liquidatore del Patrimonio**

Avv. Luana Filomena Giammetta

<sup>12</sup> L'avviso di cui al terzo comma dell'articolo 591-bis del codice deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

<sup>13</sup> Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto...