

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**Fallimento: RG n. 3/2017**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Giuseppina Valiante**  
**Curatore: Avv. Federica Stellavatecascio**

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

L'Avv. Federica Stellavatecascio, con studio in Battipaglia (SA), alla via Due Giugno, 9/A, quale Curatore fallimentare del fallimento n. 3/2017 – dichiarato con sentenza del Tribunale di Salerno del 17/01/2017, pubblicata il 20/01/2017, avvisa che il giorno **15 aprile 2025 ore 10:00** si procederà, ai sensi di legge, alla vendita telematica con plurimi rilanci tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei diritti sui beni immobili di cui al LOTTO 3 di cui alla relazione a firma del tecnico della Procedura Arch. Cirino Pasquale datata settembre 2017 e successiva relazione integrativa a firma dell'Ing. Carmen Ferraioli datata febbraio 2025.

All'uopo

**RENDE NOTO**

- che è pervenuta alla Procedura un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata del 10%, per l'importo di euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00) - dei diritti relativi ai cespiti immobiliari di cui al

**LOTTO 3**

come di seguito specificati:

**IN COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM (SA)**

**A)** Diritto di piena proprietà sull'appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato con accesso dalla Via del Feudo, composto da: camera, soggiorno e cucina al piano terra; due camere e bagno al piano primo, con accesso mediante rampa di scala in comune con l'adiacente unità immobiliare identificata al sub 4 (abitazione del germano del fallito).

Le finiture dell'immobile sono ordinarie, al pari della dotazione impiantistica.

**Identificazione catastale:**

detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 21, particella 49 sub 3**, categoria A/2, Classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq.126, rendita € 102,26, PT, 1.

**Confini:**

A Nord, Sud ed Ovest con il sub 19 (ex sub 1 corte), P.lla 49 del Fg. 21 e ad Est con il sub 4, P.lla 49 del Fg 21.

**Provenienza:**

Con atto di donazione a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606, il fallito Sig. *omissis*, diveniva nudo proprietario, essendosi il padre riservato l'usufrutto; in data 24/08/1992 decedeva in Capaccio il dante causa, Sig. *omissis*.

**Disponibilità del bene:**

occupato dal socio fallito con la di lui famiglia.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Dalla lettura del titolo di provenienza (atto notar Malinconico rep. 14852 del 1988), si evince che l'immobile è stato realizzato in forza di "licenza edilizia n. 16 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaccio in data 20/02/1969 e per cambio di destinazione d'uso e difformità è stata inoltrata al predetto Comune domanda di sanatoria in data 28/03/1986 prot. n. 5234 e pagata la relativa oblazione". L'iter amministrativo dell'istanza

in sanatoria, alla data odierna non risulta ancora concluso, in quanto come si evince dalla nota prot. 4907 del 20/03/1991 a firma del funzionario responsabile del Servizio Condono Edilizio e del Sindaco di Capaccio, si è disposto di non accogliere la domanda di concessione in sanatoria per carenza di documentazione tecnica a supporto. Sul punto i rimanda alla relazione di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale.

**B) Diritto di proprietà per la quota pari a 1/3 dell'intero sul locale depositato alla Via del Feudo, della superficie commerciale di circa mq.29,00. Le finiture dell'immobile sono mediocri.**

**Identificazione catastale:**

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 21, particella 49 sub 12**, categoria C/2, Classe 3, consistenza mq.29, superficie catastale mq.39, rendita € 14,98, PT.

**Confini:**

A Nord con il sub 14, P.lla 49 del Fg. 21, a Sud con il sub 22 (ex sub 1 corte), P.lla 49 del Fg. 21, ad Est con la particella 433 del Fg. 21, ad ovest con il sub 13, P.lla 49 del Fg. 21.

**Provenienza:**

Non sono stati rinvenuti, presso i competenti uffici comunali, titoli abilitativi relativi alla edificazione né successive istanze di condono. L'anzidetto immobile risulta edificato su: ex sub 8 foglio 21, p.la 49, Catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum (corte in comproprietà con i germani in ragione della quota di 1/3). Provenienza dell'ex sub 8: Con atto di donazione a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606, il fallito Sig. *omissis*, diveniva nudo proprietario per le ragioni di 1/3, essendosi il padre riservato l'usufrutto; in data 24/08/1992 decedeva in Capaccio il dante causa, Sig. *omissis*.

**Disponibilità del bene:**

nella disponibilità dei comproprietari per la loro quota di titolarità.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Non sono stati rinvenuti, presso i competenti uffici comunali, titoli abilitativi relativi alla edificazione né successive istanze di condono.

Ai fini della sanabilità, si ritiene che **l'immobile non si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria** ai sensi delle leggi sul condono (47/85, 724/94, 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore di ciascuna delle suddette leggi.

In merito all'ipotesi di sanabilità in via ordinaria (art. 36 DPR 380/2001), si evidenzia che: non essendo nota la data dell'abuso, non risulta determinata la conformità dell'intervento alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione dell'istanza. Sul punto i rimanda alla relazione di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale.

**C) Diritto di proprietà per la quota pari a 1/3 dell'intero sul locale depositato alla Via del Feudo, della superficie commerciale di circa mq.14,00. Le finiture dell'immobile sono mediocri.**

**Identificazione catastale:**

detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 21, particella 49 sub 13**, categoria C/2, Classe 3, consistenza mq.14, superficie catastale mq.20, rendita € 7,23, PT.

**Confini:**

A Nord con il sub 14, P.lla 49 del Fg. 21, a Sud con il sub 22 (ex sub 1 corte), P.lla 49 del Fg. 21, ad Ovest con il sub 19 e il sub 22 (ex sub 1 corte), P.lla 49 del Fg. 21 ad Est il sub 12, P.lla 49 del Fg. 21

**Provenienza:**

Non sono stati rinvenuti, presso i competenti uffici comunali, titoli abilitativi relativi alla edificazione né successive istanze di condono. L'anzidetto immobile risulta edificato su: ex sub 8 foglio 21, p.la 49, Catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum (corte in comproprietà con i germani in ragione della quota di 1/3). Provenienza dell'ex sub 8: Con atto di donazione a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606, il fallito Sig. *omissis*, diveniva nudo proprietario per le ragioni di 1/3, essendosi il padre riservato l'usufrutto; in data 24/08/1992 decedeva in Capaccio il dante causa, Sig. *omissis*.

**Disponibilità del bene:**

nella disponibilità dei comproprietari per la loro quota di titolarità.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Non sono stati rinvenuti, presso i competenti uffici comunali, titoli abilitativi relativi alla edificazione né successive istanze di condono.

Ai fini della sanabilità, si ritiene che **l'immobile non si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del**

**titolo abilitativo in sanatoria** ai sensi delle leggi sul condono (47/85, 724/94, 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore di ciascuna delle suddette leggi.

In merito all'ipotesi di sanabilità in via ordinaria (art. 36 DPR 380/2001), si evidenzia che: non essendo nota la data dell'abuso, non risulta determinata la conformità dell'intervento alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione dell'istanza. Sul punto si rimanda alla relazione di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale.

**D)** Diritto di piena proprietà sul locale deposito alla Via del Feudo della superficie commerciale di circa mq.56,00 dotato di un soppalco della superficie di circa mq.24,00. Le finiture dell'immobile sono ordinarie.

**Identificazione catastale:**

detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 21, particella 49 sub 14**, categoria C/2, Classe 3, consistenza mq.44, superficie catastale mq.55, rendita € 22,72, PT.

**Confini:**

A Nord con il sub 15, P.lla 49 del Fg.21, a Sud con i sub 12, 13, P.lla 49 del Fg.21, ad Est con la particella 433 del Fg. 21, ad Ovest con il sub 19 (ex sub 1 corte), P.lla 49 del Fg.21.

**Provenienza:**

Non sono stati rinvenuti, presso i competenti uffici comunali, titoli abilitativi relativi alla edificazione né successive istanze di condono. L'anzidetto immobile risulta edificato su: ex sub 9 foglio 21, p.lla 49, Catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum (corte in ragione della quota di 1/1). Provenienza dell'ex sub 9: Con atto di donazione a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606, il fallito Sig. *omissis*, diveniva nudo proprietario per le ragioni di 1/1, essendosi il padre riservato l'usufrutto; in data 24/08/1992 decedeva in Capaccio il dante causa, Sig. *omissis*.

**Disponibilità del bene:**

nella disponibilità del fallito.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Non sono stati rinvenuti, presso i competenti uffici comunali, titoli abilitativi relativi alla edificazione né successive istanze di condono.

Ai fini della sanabilità, si ritiene che **l'immobile non si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria** ai sensi delle leggi sul condono (47/85, 724/94, 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore di ciascuna delle suddette leggi.

In merito all'ipotesi di sanabilità in via ordinaria (art. 36 DPR 380/2001), si evidenzia che: non essendo nota la data dell'abuso, non risulta determinata la conformità dell'intervento alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione dell'istanza. Sul punto si rimanda alla relazione di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale.

**Regime fiscale della vendita: non soggetta ad Iva.**

Per ogni migliore individuazione e descrizione di tutti i predetti beni si rimanda alle relazioni tecniche, ai loro allegati e alla documentazione tecnica tutta, anche relativa all'inattuato progetto divisionale, che il Curatore mette a disposizione su espressa richiesta ai soggetti interessati alla presentazione di offerte, **alla cui accurata visione gli interessati all'acquisto sono onerati.**

**SPECIFICAZIONI IN ORDINE AI DIRITTI OGGETTO DI VENDITA**

- Si specifica che i beni in questione insistono sul **foglio 21 particella 49** e che pertanto, ogni differente indicazione di foglio e/o particella che si riscontri in atti costituisce mero errore materiale.
- La vendita ha ad oggetto altresì:
  - **il diritto di proprietà pari ad 1/3 sul tutto della corte comune (ex sub 1)**, attualmente così catastalmente identificata, a seguito di frazionamento catastale eseguito in data 31/08/2024: catasto dei fabbricati del comune di Capaccio Paestum, foglio 21, p.lla 49, sub 16, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 22 e sub 23 (si specifica che nell'attuale planimetria, per mero errore materiale, si fa riferimento al foglio 49, particella 21, anziché foglio 21, particella 49).

**Provenienza:** Con atto di donazione a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606, il

fallito Sig. *omissis*, diveniva nudo proprietario per le ragioni di 1/3, essendosi il padre riservato l'usufrutto; in data 24/08/1992 decedeva in Capaccio il dante causa, Sig. *omissis*.

- **il diritto di proprietà pari ad 1/2 sul tutto del vano scala (ex sub 2)** attualmente così catastalmente identificato, a seguito di frazionamento catastale eseguito in data 31/08/2024: catasto dei fabbricati del comune di Capaccio Paestum, foglio 21, p.lla 49, sub 24 e sub 25. Rispetto all'anzidetta consistenza si specifica che esso rende comunicanti le abitazioni del fallito (sub 3) e del di lui germano (sub 4).

Riguardo agli anzidetti beni (p.lla 49, ex sub 1 → corte comune; p.lla 49, ex sub 2 → vano scala), si specifica che sono indicati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni, ma non risultano censiti, ancorché beni comuni non censibili, nella corrispondente sezione del catasto fabbricati.

#### **Formalità presenti sui beni di cui al lotto 3:**

1. Trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004 derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. di Salerno in data 09/02/2004, repertorio n. 220;
  2. Trascrizione nn. 5986/4854 del 16/02/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. di Salerno in data 28/01/2016, repertorio n. 470;
  3. Iscrizione nn. 18460/1681 del 23/05/2013 relativa ad ipoteca legale;
  4. Trascrizione Registro Particolare 31196 - Registro Generale 40455 del 26/10/2017 – sentenza di Fallimento.
- Tutti i beni di cui al LOTTO 3 insistono su di una area/corte sulla quale sono ubicati anche immobili in proprietà esclusiva di ciascuno dei germani del fallito; ed invero, sulla particella 49 del foglio 21 insistono anche altri immobili per i quali sono state presentate istanze di condono il cui iter è ancora in corso di definizione e/o di esito incognito, con conseguente impossibilità di computare i volumi assentiti ed eseguire la verifica dei parametri urbanistici.
  - Ai predetti cespiti e dunque all'area/corte pertinenziale ove sono ubicati, si accede mediante un **accesso carrabile comune ai tre comproprietari** regolarizzato in forza di concessione del conc. n. 39310 del 20/02/2023. L'istanza di regolarizzazione è stata presentata dal comproprietario *omissis* previa autorizzazione della Curatela e dell'altro comproprietario *omissis*. La concessione richiede - pena la nullità - l'adempimento entro 6 mesi dal rilascio, salvo proroga accordabile per casi particolari, motivati e giustificati, di prescrizioni ivi contenute e **ad oggi non attuate**; il mantenimento del passo carrabile richiede il pagamento di un "canone unico" annuale di circa euro 66,00 euro. Ad oggi non risulta corrisposto il canone annuo 2025. L'anzidetto provvedimento di regolarizzazione potrà essere visionato dai soggetti interessati all'acquisto previa richiesta al Curatore.
  - tra il Fallimento n. 3/2017 e i comproprietari di beni comuni ed indivisi di cui al lotto 3, è **intervenuta (previe autorizzazioni del G.D.) scrittura privata divisionale e di scioglimento della comunione (sottoscritta il 29/05/2023)**, finalizzata allo scioglimento della comunione e alla divisione dei beni comuni ed indivisi da attuarsi con le modalità in essa descritte e secondo progetto divisionale ad essa allegato;
  - in conseguenza dell'assunto accordo si è provveduto alla **modifica catastale, mediante frazionamento presentato al catasto, della corte comune** (foglio 21, p.lla 49 ex sub 1) e del vano scala (foglio 21, p.lla 49 ex sub 2), sicché l'attuale identificazione catastale è conseguenza delle operazioni di frazionamento catastale eseguite;
  - relativamente alla attuazione dell'anzidetta scrittura privata e dell'allegato progetto divisionale, eseguito il frazionamento catastale, sono sorte insormontabili divergenze tra le parti sicché **in data 24/01/2025 il Fallimento 3/2017 - in persona della scrivente Curatrice, giusta autorizzazione del G.D. del 22/01/2025, con PEC inviata ai legali dei comproprietari – sottoscrittori della scrittura divisionale, ha dichiarato di volersi avvalere della risoluzione di diritto di cui all'art. 16.2 della scrittura stessa, così comunicandone la risoluzione. Ad oggi non è intervenuta pronuncia giudiziale dichiarativa ovvero di accertamento della risoluzione.**

- L'anzidetta scrittura divisionale potrà essere visionata dai soggetti interessati all'acquisto previa richiesta al Curatore.
- **La presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto dei diritti sui beni di cui al LOTTO 3 implica la conoscenza, da parte dell'offerente, del contenuto integrale della scrittura privata e dei suoi allegati, ivi compreso il progetto divisionale, delle contestazioni sorte in ordine alla sua attuazione e della avvenuta dichiarazione, da parte del fallimento, di risoluzione di diritto della scrittura stessa e la conoscenza della documentazione afferente l'accesso carrabile, ivi compreso il provvedimento di regolarizzazione dello stesso, e ogni altro documento e/o provvedimento relativo alla anzidetta questione divisionale, che la scrivente mette a disposizione degli interessati all'acquisto su richiesta, conseguentemente alcuna pretesa potrà essere fatta valere, in merito, nei confronti del Fallimento e dei suoi Organi.**

- che l'anzidetto importo di euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00) è -di misura- superiore al 75% del prezzo a base d'asta conseguente all'ultima vendita competitiva andata deserta (e dunque è corrispondente all'attuale offerta minima, calcolata tenuto conto dei precedenti esperimenti di vendita andati deserti);
- Che la Curatela ha avuto, in data 23/08/2024, autorizzazione a indire vendita competitiva telematica dell'intero **lotto 3 ponendo come prezzo di partenza l'importo offerto di euro 75.000,00**; che l'anzidetta autorizzazione è stata confermata con provvedimento del 06/02/2025 e giusta supplemento del programma di liquidazione del 05/02/2025;
- che nel porre la pervenuta offerta irrevocabile di acquisto a base d'asta gli Organi della Procedura hanno tenuto conto delle questioni sorte intorno alla scrittura privata divisionale del 29/05/2023;
- che è interesse della Procedura addivenire alla vendita dei beni del Fallimento alle migliori condizioni di mercato e che, pertanto, si rende opportuno verificare l'eventuale sussistenza di interesse alla presentazione di ulteriori offerte, **pari o migliorative dell'offerta cauzionale irrevocabile ricevuta di euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**;
- **che NON sono ammesse offerta inferiore ad euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**;
- che qualora pervenga anche solo una ulteriore valida offerta irrevocabile cauzionata del 10%, di importo almeno pari ad euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00), ovvero di importo superiore, **si procederà a gara telematica tra gli offerenti (a cui l'offerente che ha già presentato l'offerta irrevocabile di acquisto partecipa di diritto), secondo le modalità che verranno di seguito specificate;**
- che qualora NON pervenga alcuna ulteriore valida offerta irrevocabile cauzionata del 10%, di importo almeno pari ad euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00), ovvero di importo superiore, **il lotto verrà aggiudicato in favore dell'offerente che ha già presentato l'anzidetta offerta irrevocabile di acquisto.**
- che l'offerente, che ha già depositato cauzione a garanzia della propria manifestazione di interesse depositata in data 25/07/2024, è **onerato alla partecipazione con ogni formalità di rito - escluso soltanto il deposito della domanda nelle modalità esposte nel presente avviso.**

**Consequentemente, si rende noto che per il LOTTO 3 sono previsti:**

- **Base d'asta: euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**
- **Offerta minima: euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**
- **Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto**
- **In caso di gara, rilancio minimo: euro 3.000,00 (euro tremila/00)**

Il Curatore, pertanto

### INVITA

chiunque sia interessato all'acquisto dei diritti sulle consistenze immobiliari di cui al LOTTO 3 come sopra descritti, a presentare **offerta irrevocabile di importo pari o superiore ad 75.000,00 (settantacinquemila/00), cauzionata con un importo pari al 10% del prezzo offerto.**

### **TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

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

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

Il referente della vendita è la curatrice: **Avv. Federica Stellavatecasio**

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate con **le modalità telematiche** di seguito indicate, **entro le ore 10:00 del 14/04/2025 e dovranno contenere il bonifico versato a titolo di cauzione.**

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, tramite bonifico **sul conto corrente bancario intestato alla PROCEDURA FALLIMENTARE n. 3/2017 IBAN IT34J010301520000006636470, in essere presso la banca Monte dei Paschi di Siena – filiale di Salerno, con causale "Fall. n. 3 del 2017 Lotto 3 Cauzione"**; il bonifico dovrà essere effettuato almeno nelle 48 ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

L'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, 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. (con l'espressa avvertenza che 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 c.p.c., 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.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L'offerta deve essere presentata **esclusivamente in via telematica** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Al termine del completamento dell'offerta si riceverà una e-mail da [noreplypvp@giustizia.it](mailto:noreplypvp@giustizia.it) con il link da cui è possibile scaricare l'offerta e il codice da inserire per scaricarla.

Si scaricherà così un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta (da non aprire per evitare di danneggiarlo).

**Tale file dovrà essere inviato a mezzo PEC 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.

**In alternativa**, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la sottoscrizione con firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di Posta Elettronica Certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Si precisa che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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).

**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, primo comma, D.M.

n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della procedura fallimentare [f3.2017salerno@pecfallimenti.it](mailto:f3.2017salerno@pecfallimenti.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta di acquisto, **in regola con il bollo** dovuto per legge da versarsi con modalità telematica, **dovrà contenere, a pena di inefficacia:**

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza; stato civile; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un suo valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di Ruolo Generale ed anno della procedura fallimentare;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto a cui l'offerta si riferisce;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Indicazione del **prezzo offerto (che non potrà essere inferiore a 75.000,00 euro)**, ed il **termine per il relativo pagamento** (non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudica), del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere **allegati:**

- **dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e della nota integrativa;**
- **dichiarazione espressa di accettazione degli immobili posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;**

- la contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) 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 ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- l’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e sotto meglio precisato);
- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l’importo offerto per l’acquisto del Lotto;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, deve essere indicato colui che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia anche per immagine della autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo). Nell’ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest’ultimo ai sensi dell’art. 179, comma 1 c.p.c. lett. f c.c., dovrà essere allegata la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

**In nessun caso sarà possibile trasferire l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;**

#### **INEFFICACIA DELL’OFFERTA**

**l’offerta è inefficace:**

- a. se perviene oltre il termine stabilito;
- b. se è inferiore all’importo di euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00);
- c. se l’offerente non presta cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, (con le modalità del bonifico bancario sopra descritte)

#### **IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA**

ai sensi dell’art. 571, comma 3, c.p.c. l’offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

## **APERTURA DELLE BUSTE, MODALITÀ DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE**

**(gara telematica asincrona con plurimi rilanci ciascuno dei quali non inferiore ad euro 3.000,00)**

L'esame delle offerte di acquisto sarà svolto il giorno **15/04/2025 ore 10:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

**Qualora nel giorno fissato per l'esame delle offerte il Curatore accerti che non sia pervenuta, nel termine indicato per la presentazione delle offerte, alcuna ulteriore valida offerta irrevocabile cauzionata del 10%, di importo almeno pari ad euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00), ovvero di importo superiore, il lotto verrà aggiudicato in favore dell'offerente che ha già presentato l'anzidetta offerta irrevocabile di acquisto;**

**qualora nel giorno fissato per l'esame delle offerte il Curatore accerti nel termine indicato per la presentazione delle offerte sia pervenuta anche solo una ulteriore valida offerta irrevocabile cauzionata del 10%, di importo almeno pari ad euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00), ovvero di importo superiore, si procederà a gara telematica tra gli offerenti (a cui l'offerente che ha già presentato l'offerta irrevocabile di acquisto partecipa di diritto).**

La gara telematica si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dal DM 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un determinato lasso di tempo e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte, in data **15 aprile 2025** ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute e avrà **durata di 30 minuti**.

Solo le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara, telematica, tra gli offerenti si svolgerà sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo), secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona;** durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, **NON INFERIORI AD EURO 3.000,00**.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 (cinque) minuti della gara, la stessa sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Sono valide ai fini dell'aggiudicazione, le cifre decimali.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo evidenziato nell'offerta e/o SMS sul recapito mobile indicato. 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.

### **MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Nel caso in cui siano state depositate per la gara plurime offerte e nessuno degli offerenti dovesse collegarsi per la gara telematica e/o non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

### **OFFERTA MIGLIORATIVA ENTRO SETTE GIORNI**

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 7 giorni, non perverrà alla PEC della Procedura: [f3.2017salerno@pecfallimenti.it](mailto:f3.2017salerno@pecfallimenti.it) offerta di acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da deposito cauzionale pari al 20% del prezzo offerto.

Qualora pervenga offerta migliorativa, si procederà ad una seconda gara aperta ai soli partecipanti della prima gara, che si svolgerà nelle stesse esatte forme della prima gara, con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa di maggior importo.

Alla ulteriore gara c.d. migliorativa parteciperanno di diritto, senza ulteriori adempimenti, colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto, tutti coloro che hanno partecipato alla gara precedente e tutti coloro che hanno formulato offerte migliorative.

Al termine della gara **seguirà l'aggiudica definitiva all'offerta maggiore.**

Fin da adesso si pubblicizza che la gara migliorativa si svolgerà il **29.04.2025 alle ore 12.00** ponendo a base d'asta l'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa di maggiore importo.

I legittimati alla partecipazione alla gara migliorativa non dovranno integrare la cauzione già versata, ad eccezione di colui il quale ha formulato l'offerta migliorativa che, come detto sopra, dovrà versare una cauzione pari al 20% dell'offerta migliorativa.

Fin da adesso si indica che il **Curatore NON procederà ad ulteriore pubblicità** ma inviterà via PEC a tutti i legittimati almeno 5 giorni prima della gara migliorativa indicando nell'invito il prezzo posto a base della nuova gara.

### **TEMPI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA DIFFERENZA DEL PREZZO**

disposta l'aggiudicazione definitiva, **entro il termine perentorio, e quindi improrogabile, di 90 (novanta) giorni dalla data della stessa**, il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire **a mezzo bonifico bancario** da effettuarsi su conto corrente bancario intestato alla PROCEDURA FALLIMENTARE 3/2017- IBAN: IT34J010301520000006636470;

### **MANCATO VERSAMENTO DELL'INTERO PREZZO**

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo nel termine di 90 giorni dall'aggiudica o nel minor termine indicato nell'offerta, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

### **CONSEGUENZE DEL MANCATO ADEMPIMENTO**

In caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo nel termine innanzi indicato o nel minor termine indicato nell'offerta, il Curatore potrà (ove ritenga in concreto più conveniente per la procedura incassare la somma algebrica derivante dalla cauzione incamerata ed il prezzo offerto dal secondo offerente evitando ulteriori costi e diminuendo la durata della procedura) proporre al G.D. (oltre che di incamerare la cauzione anche) di svolgere una seconda gara non telematica ("gara residuale") avanti al Curatore stesso, riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara.

In tal caso i legittimati alla partecipazione alla gara saranno preventivamente avvisati dell'indizione della gara e delle modalità per parteciparvi.

#### **EVENTUALE SOSPENSIONE EX ART. 108 L.F.**

All'esito della gara il C.F. informerà degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione dell'art.107 L.F. anche al fine di consentire al G.D. il motivato esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F.

**In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio.**

#### **TRASFERIMENTO DEI BENI**

Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo **con la stipula di atto notarile.**

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento n. 3/2017 - Tribunale di Salerno, **IBAN: IT34J0103015200000006636470, in essere presso la banca Monte dei Paschi di Siena** - filiale di Salerno, il residuo prezzo (ossia detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine di 90 gg dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva.

Il rogito notarile di trasferimento dovrà essere effettuato entro 120 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva (salvo diverso termine concordato).

#### **SPESE ED ESECUZIONE DELLE FORMALITÀ COLLEGATE AL TRASFERIMENTO**

Previa verifica del completo e tempestivo versamento del saldo prezzo, l'atto di trasferimento verrà stipulato di fronte ad un notaio nominato dalla Procedura, operante nel distretto di Salerno. All'uopo si specifica che, ricorrendo specifiche esigenze, con autorizzazione del G.D. del 23/08/2024 è stato già nominato quale notaio rogante il Dott. Stefano Fazzari da Amalfi (SA), con ufficio secondario in Battipaglia (SA).

Prima del rogito notarile, l'aggiudicatario dovrà versare un **fondo spese**, nella misura che sarà comunicata dal Curatore, salvo conguaglio, per l'assolvimento di tutte le formalità di trasferimento e delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura).

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, di seguito indicati, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese eventualmente occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile.

#### **IMMISSIONE NEL POSSESSO**

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso a cura del professionista (all'atto della stipula del rogito notarile di trasferimento), salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alla eventuale vigilanza, alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere di pertinenza.

#### **CANCELLAZIONI**

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

#### **FORO COMPETENTE E CONDIZIONI**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della/e relazione/i peritale/i e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- La presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno.

#### **AVVISO DI VENDITA E PUBBLICITÀ**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Si procederà soltanto con la pubblicità telematica.

#### **VISITE**

Le visite agli immobili oggetto di gara potranno avvenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

#### **ADEMPIMENTI GIÀ SVOLTI**

Il Curatore ha avuto l'autorizzazione alla vendita da parte del Giudice Delegato e assicura la conformità al programma di liquidazione e successivi supplementi, approvati dal G.D. in sostituzione del Comitato dei Creditori

#### **PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI**

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli edilizi e urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 o comunque non evidenziati in perizia/e,

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che è facoltà degli organi di Procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la Procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità edilizie o urbanistiche anche non citate in perizia.

Per quanto sopra qualsiasi elemento non considerato non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita coattiva avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, non potrà essere revocata per alcun motivo, non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità.

**Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della/e perizia/e di stima e delle condizioni di fatto degli immobili, potendone fare richiesta al Curatore.**

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

La liberazione dell'immobile da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **COMUNICAZIONI VINCOLANTI**

Il Curatore, infine, rende noto:

-che l'aggiudicatario riceverà comunicazione degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica.

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) **con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti, anche sulle parti condominiali e obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura.** La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, come vista e piaciuta. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e <https://pvp.giustizia.it/pvp>

- **grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni anche e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita;**

- se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel contratto di compravendita sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il contratto di compravendita se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera** gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulle consistenze immobiliari;

- per ulteriori informazioni sarà possibile contattare il professionista a mezzo PEC: [f3.2017salerno@pecfallimenti.it](mailto:f3.2017salerno@pecfallimenti.it)

- per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione e di partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141 – 089/2866668
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**

- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

Salerno, 14/02/2025

Il Curatore fallimentare

Avv. Federica Stellavatecasio