



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
SETTORE FALLIMENTARE E SOVRAINDEBITAMENTO

Liquidazione del patrimonio n. 4 del 2020

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

La sottoscritta dott.ssa Alessia D'Uva, liquidatore del patrimonio n. 4 del 2020 - Tribunale di Salerno,

rinvio per ogni ulteriore descrizione dei beni staggiti alla perizia di stima dell'Arch. Vincenzo Speranza e regolarmente agli atti della procedura,

RENDE NOTO

Che il Sig. Giudice Delegato ha autorizzato la vendita dei beni immobili tramite procedura competitiva ex art. 107 L.F. 1° comma nell'ambito del programma di liquidazione e successiva integrazione approvato ed, a tal fine,

AVVISA

il giorno **29 aprile 2025** alle ore **10:00** procederà al bando di vendita telematica senza incanto con modalità telematica "asincrona con unico rilancio" tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, degli immobili descritti di seguito, e quindi all'esame delle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – se presentate in misura superiore ad una, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili e cauzionate di acquisto.

LOTTO UNICO

Fabbricato Rurale ubicato a Ogliastro Cilento (SA) - Località Selva - Frazione Finocchito
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Categoria A2.

DESCRIZIONE

Fabbricato rurale isolato e con accesso indipendente, verso una piccola corte, dove si trova anche la porta d'ingresso principale. È sito in un'area collinare, extraurbana, del Comune di Ogliastro Cilento, con vista panoramica verso valle. Al livello inferiore è attualmente adibito a ristorante, con sala pranzo pari a circa 150 mq di Superficie Utile, oltre cucina, depositi, servizi, ufficio, scala per il piano primo, portico, il tutto complessivamente pari a circa 340 mq di SU. Si accede al livello superiore residenziale con la scala interna originaria che si trova al centro dell'immobile e si arriva in un disimpegno che distribuisce su tre camere e un bagno per SU complessivamente pari a circa 70 mq, due di queste stanze hanno un terrazzo, di cui uno è ormai diventato parte integrante del solaio di copertura realizzato per l'ampliamento del piano terra.

Diritto reale oggetto del trasferimento: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà

STATO: OCCUPATO

L'immobile, all'attualità, è occupato dal debitore, con obbligo di rilascio in caso di aggiudica.

Prezzo Base d'asta: € 161.569,00 (centosessantunomilacinquecentosessantanove/00)

Ridotto del 10% rispetto alla precedente base d'asta ed arrotondato all'unità di euro.

Offerta minima: € 121.177,00 (centoventunomilacentosettantasette/00)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio Minimo: nessun rilancio minimo

Oneri per accatastamento piano terra: € 2.000

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Vincenzo Speranza depositata nel fascicolo di procedura e pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

VISITE – SITO WEB

Il Liquidatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare i beni in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Il Liquidatore invita a visionare il sito web www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il liquidatore del patrimonio Dott.ssa Alessia D'Uva.

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

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Ognuno, tranne il sovraindebitato, è ammesso a formulare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), presentando, esclusivamente con modalità telematica tramite il portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia:

- 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; 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);
- 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 per il quale l'offerta è formulata;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del referente della procedura;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni da bando;

- h) Il prezzo offerto e il termine per il pagamento dello stesso e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- k) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla *lettera j*;
- l) 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.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

- m) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- p) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- q) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. *procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, 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 esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);

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

- r) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- t) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non conduttore di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente n. 0002245 intestato a “Procedura n. 4/2020 RVG” – IBAN IT 94 R 05424 15201 00000 0002245** acceso presso **Banca Popolare di Bari, con indicazione in causale del lotto per il quale si partecipa**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le **quarantotto ore precedenti** le operazioni di gara, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto Liquidatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile *(in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura 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.)*.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in

misura non inferiore al 10% del prezzo offerto; 3) 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 dell'offerta.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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, 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..

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., nel rispetto dello schema seguente.

Al termine dei controlli da parte del Liquidatore, **avrà inizio la gara** per le offerte valide, previa ricezione di un avviso **di 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;

Allo scadere del termine il Liquidatore 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.

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.;
- Qualora siano presentate più offerte, il Liquidatore inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente. Ove la gara non

possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il Liquidatore valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto in primo luogo dell'entità del prezzo, poi delle cauzioni prestate, poi delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e, residualmente, di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di ulteriore parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta, dandosi preferenza al criterio temporale

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il presente avviso, nonché la perizia di stima sono pubblicate sul **portale delle vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno **50 (cinquanta)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno **45 (quarantacinque)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it. Sul sito www.astegiudiziarie.it è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Il presente avviso è pubblicato, per estratto, sul quotidiano d'informazione a diffusione locale "La Città";

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, entro 7 giorni dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o, in alternativa, tramite l'indirizzo mail alessia.duva@pec.it dal Liquidatore del patrimonio Dott.ssa Alessia D'Uva.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- centralino: 0586/20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

CONSEGUENZE MANCATO ADEMPIMENTO

In caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il Liquidatore (oltre che incamerare la cauzione) **potrà proporre al Giudice Delegato di svolgere una seconda gara non telematica ed avanti al Liquidatore del patrimonio**, riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara (atteso che si può *ex ante* nel bando matematicamente ritenere conveniente per la procedura incassare la somma tra la cauzione ed il prezzo minimo evitando ulteriori costi ed allungando la durata della procedura) indicando che sarà svolta con inviti diretti del Liquidatore del Patrimonio;

IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso degli immobili aggiudicati a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

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

La data di stipula dell'atto notarile verrà fissata, presso un Notaio operante sul territorio di SALERNO, scelto dal Liquidatore del Patrimonio entro quindici giorni dall'aggiudica;

Prima del rogito da parte del Notaio incaricato, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, 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.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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 corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali 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.

PUBBLICAZIONE 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;
- pubblicazione sul sito www.astetelematiche.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.

COMUNICAZIONI VINCOLANTI

Il Liquidatore infine rende noto

che informerà degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, laddove costituito, depositando in Cancelleria la relativa documentazione dell'art.107 L.F. anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F..

che informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Con ulteriore comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula del contratto di vendita;

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed 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.

che il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astetelematiche.it e sul sito pvp.giustizia.it;

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

che per ulteriori informazioni sarà possibile contattare il professionista a mezzo pec.;

che a insindacabile giudizio, può interrompere o sospendere la procedura, anche a seguito dell'aggiudicazione e, qualora il saldo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

SECONDA GARA IN CASO DI PRESENTAZIONE DI OFFERTA

MIGLIORATIVA EX ART. 107 C.4 L.F.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva, se entro 5 (cinque) giorni non perverrà alla pec del liquidatore alessia.duva@pec.it, ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., **offerta di acquisto migliorativa irrevocabile** per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari al 20% del prezzo offerto.

In questo caso si procederà a **nuova gara competitiva** tra tutti gli interessati con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa, in data **07 maggio 2025 ore 10:00**, con deposito delle offerte con le medesime modalità della prima gara **entro le ore 13,00 del giorno antecedente** la data di gara.

Alla gara parteciperà di diritto senza ulteriori adempimenti colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto, onerato alla partecipazione con ogni formalità di rito, ivi compreso il deposito della domanda in forma telematica.

Fin da adesso si pubblicizza che tale eventuale gara si svolgerà nelle stesse esatte forme della prima gara.

Nell'eventuale successiva gara si procederà alla contestuale aggiudicazione definitiva.

Salerno, data della pubblicazione

Il Liquidatore del patrimonio

Dott.ssa Alessia D'Uva
