

TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE TERZA CIVILE

Liquidazione giudiziale n. 16/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA con plurimi rilanci

Curatore Fallimentare: dott. Vincenzo Piccolo
Via Irno n. 11 - Salerno - tel./fax 089 9307374
e-mail: lg16.2024salerno@pecliquidazionigiudiziali.it

Il Curatore della liquidazione giudiziale n. 16/2024 dichiarato con sentenza del 28.3.2024 dal Tribunale di Salerno è interessato a ricevere offerte irrevocabili e cauzionate di acquisto dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale, siti nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), come previsto dall'integrazione del Programma di liquidazione ex art. 213 CCII, approvato il 18.2.2025,

AVVISA

che il giorno **24 giugno 2025** alle **ore 16,00** si svolgerà tentativo di vendita pubblica senza incanto, con **modalità telematica "asincrona con plurimi rilanci" tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del lotto di seguito descritto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti - se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito,

DESCRIZIONE DEI LOTTI

(come da relazione tecnica in atti)

Lotto unico

Locali adibiti ad uffici, allo stato grezzo, con annesse pertinenze, in Pontecagnano Faiano (SA) via Leonardo da Vinci, 35:

Fg.6 p.lla 2147 sub.85 - 87 - 88, Ctg. A/10

Fg.6 p.lla 2147 sub.32 - 33, Ctg. F/5

Fg.6 p.lla 2147 sub.76, Ctg. F/4

Fg.6 p.lla 2147 sub.90, Ctg. C/6

Il complesso immobiliare di cui trattasi afferisce al Condominio "Area 7", situato nella zona industriale del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), in località Scontrafata, alla via Leonardo Da Vinci, con accesso dal civico n.35.

Il fabbricato cui i beni staggiti afferiscono è ubicato a circa 2 km dal centro cittadino, nelle immediate vicinanze del centro commerciale "Maximall", in una zona agevolmente raggiungibile dallo svincolo autostradale "Pontecagnano Sud".

L'accesso al complesso immobiliare avviene dallo stradone privato che, dipartendosi dalla via Leonardo Da Vinci, penetra, perpendicolarmente, verso Nord-Ovest, attraverso le p.lle di terreno contraddistinte con i mappali nn.1329-1330-1332-1333-1339-1340, di altrui proprietà, sino a giungere all'area urbana contraddistinta con il mappale n.2147, su cui sorge lo stabile in parola. L'accesso allo stabile, attraverso il detto stradone, di altrui proprietà, è regolato dalla servitù di passaggio carrabile e di acque, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16/07/2002 ai nn.19578 R.P. e 26470 R.G.

Le unità immobiliari staggite sono ubicate:

- al pianterreno del corpo di fabbrica, per quanto attiene alle aree di parcheggio di cui ai subb.76-90,
- al piano sesto, per quanto concerne i locali adibiti ad ufficio di cui ai subb.85-87-88,
- ai piani settimo e ottavo, per quanto attiene al terrazzo/lastrico ed alla copertura del torrino di cui ai sub.32-33, rispettivamente.

Le unità ubicate al piano sesto, destinate ad uffici ed accatastate in categoria A/10 (incoerentemente con lo stato di completamento rilevato), risultano allo stato grezzo, prive di impianti, di pavimentazione, divisori e finiture e trovano accesso dal vano scala, censito con il subalterno n.1, ovvero dalla porzione di pianerottolo indicata con il subalterno n.89, comune solo alle unità di cui ai subb.86-87-88. All'attualità, i varchi di accesso dal sub.89 risultano murati.

Dall'esame della documentazione rintracciata presso il preposto ufficio comunale, si desume che il complesso edilizio, cui i beni staggiti afferiscono, veniva edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- PdC n.34 rilasciato in data 03/04/2007, per la realizzazione di un opificio industriale
- PdC n.86 rilasciato in data 26/10/2007 in variante al PdC n.34/2007
- DIA prot.32530 del 29/11/2007, in sanatoria per opere interne
- PdC n.39 rilasciato in data 21/05/2009 in variante al PdC n.86/2007
- PdC n.62 rilasciato in data 10/07/2012 in sanatoria ex art.36 D.P.R. 380/01
- PdC n.12/2013 rilasciato in data 14/02/2013, ad integrazione del PdC n.62/2012

Con riferimento alle unità ubicate al piano sesto dello stabile, individuate con i subalterni nn.85-87-88, risultano i seguenti ulteriori titoli edilizi.

- SCIA prot.11210/2021 per il frazionamento delle unità ubicate al piano sesto (ex sub.68-69);
- CILA prot.12657/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni alle unità (ex sub.82);
- SCA prot.50350/2021 per le unità sub.82-83-84-85;
- SCA prot.24588/2021 per l'unità sub.78;
- SCA prot.30632/2022 per le unità sub.86-87-88.

Nel premettere che le dette unità immobiliari sono da ritenersi prive di agibilità, atteso che, contrariamente a quanto dichiarato con le già menzionate segnalazioni certificate di agibilità, i cespiti staggiti risultano allo stato grezzo, privi di pavimenti ed impianti, ai fini della verifica di conformità edilizia, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui alla SCIA prot.11210/2021, per quanto concerne l'unità sub.85, nonché all'elaborato grafico di cui alla CILA prot.12657/2022, per quanto attiene alle unità sub.87-88.

Con riferimento alle ulteriori unità staggite, ubicate al pianterreno (sub.76-90) ed ai piani settimo (sub.32) ed ottavo (sub.33), occorre osservare che, dal punto di vista autorizzativo, il complesso edilizio, cui i detti beni afferiscono, veniva assoggettato, in tema di standard urbanistici, ai parametri imposti dal P.R.G. di Pontecagnano Faiano vigente all'epoca (zona D per insediamenti produttivi industriali, artigianali o commerciali) così come recepiti dall'art. 5, comma 1, del D.M. 1444/68. Con la variante per l'edificazione di un edificio direzionale, in luogo di un opificio industriale, l'intervento, oltre a prevedere superfici da destinare a standard urbanistici prescritti dal PRG (10% della superficie dell'insediamento), doveva soddisfare le prescrizioni dell'art.5, comma 2 del D.M. 1444/68: l'area da destinare a spazi pubblici (standards) per attività collettive, verde pubblico/parcheggi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento prevista, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici (aree soggette alla cessione diretta o all'asservimento ad uso pubblico delle aree), in aggiunta alla superficie da destinare a parcheggio ex L.122/89 (la verifica del soddisfacimento di tale ultimo parametro veniva eseguita con la realizzazione dell'autorimessa interrata).

Dall'analisi del PdC n.39/2009, si desume che i beni in esame (subb.32-32-76-90) venivano adibiti a standards ex art.5, comma 2 del D.M.1444/68, ovvero, le aree esterne, posizionate al piano terra, adibite a parcheggio (subb. 76-90), contribuiscono allo specifico soddisfacimento del 50% della superficie ex art.5 comma 2, per parcheggi ad uso pubblico, ricadendo all'interno dell'area di Parcheggio P3, mentre le aree dei lastrici solari (subb. 32 e 33) contribuiscono allo specifico soddisfacimento del 50% della restante superficie ex art. 5 comma 2, per verde pubblico attrezzato.

Ne consegue che i beni anzidetti (subb.32-33-76-90), ricompresi nel presente lotto di vendita, risultano asserviti all'uso pubblico, quali standard urbanistici minimi previsti dall'art. 5, comma 2 ex D.M. 1444/68 e s.m.i.

Occorre precisare, inoltre, che lo svincolo dalla destinazione ad uso pubblico, ferma restando la destinazione a parcheggio privato (sub.76-90) e a verde attrezzato (sub.32-33), è conseguibile mediante monetizzazione degli standard urbanistici, con il pagamento di un importo, alternativo alla cessione diretta o all'asservimento ad uso pubblico, commisurato al costo di acquisizione di aree equivalenti. Con Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 26/05/2020, il Comune di Pontecagnano Faiano ha

approvato il “Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici”, modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 27/02/2023, che disciplina le modalità di attuazione della monetizzazione, in alternativa alla cessione diretta al Comune, o all’asservimento ad uso pubblico di aree per standard urbanistici.

All’art. 3, comma 3.2 del Regolamento, si stabilisce, quale presupposto essenziale per la monetizzazione, la stipula di una convenzione/scrittura privata che preveda, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione alla P.A. di una somma determinata in accordo con quanto disposto all’art.4.

Per la zona omogenea D1, ove ricade il complesso edilizio, il prezzo unitario da corrispondere per la monetizzazione degli standards urbanistici è pari a 51,43 €/mq (cfr. tabella allegata alla “Verifica aggiornamento valori aree fabbricabili ai fini IMU” prot.1679 del 17/01/2017).

All’art.6 del Regolamento si legge: “Le aree oggetto di monetizzazione, che resteranno di proprietà privata, non potranno avere in futuro destinazione diversa da quella di verde, eventualmente attrezzato, e parcheggio privato a raso, funzionalmente collegati all’insediamento edilizio e non suscettibili di autonoma utilizzazione”.

Possesso: i beni risultano nella disponibilità della curatela.

Prezzo base Lotto unico: € 259.000,00

(duecentocinquantanovemila//00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un’offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso: **€ 194.250,00**

(centonovantaquattromiladuecentocinquanta//00).

Se l’offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz’altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto curatore ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Il lotto sopra descritto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato e descritto dall’esperto Ing. Adriano Ardia nella relazione depositata in data 13.2.2025, a cui ci si riporta integralmente, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

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 dall'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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

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

Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, esclusivamente con **modalità telematica** tramite **il modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul 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 di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine del relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato, se necessario, 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;
- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- u) 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 acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

In via alternativa l'offerta: **a)** l'offerta 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 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 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); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Esclusivamente nei casi 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 a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 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 è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto; 4) 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.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

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, L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di

posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. 1002993 intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 - IBAN IT77 I054 2415 2000 0000 1002 993 acceso presso la BdM Banca Spa - filiale di Salerno.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile).

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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' 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 AMMISSIBILI, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di ventiquattro (24) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque pari ad euro 5.000,00 (cinquemila//00) per il Lotto unico; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. 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, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari).

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

L'aggiudica sarà provvisoria ed interverrà anche in caso di deposito di una sola offerta valida.

OFFERTA MIGLIORATIVA ENTRO IL 27 GIUGNO 2025, EVENTUALE GARA FINALE IL 08 LUGLIO 2025

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro il **27 giugno 2025 alle ore 12,00**, non perverrà alla p.e.c. della procedura da parte di chiunque **offerta di acquisto irrevocabile migliorativa** per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto, corredata da un deposito cauzionale del 20%.

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 (relativamente al lotto oggetto di offerta migliorativa) e tutti coloro che hanno formulato offerte migliorative.

Fin da adesso si pubblicizza che la gara migliorativa si svolgerà in data **08 luglio 2025** alle **ore 16,00**, ponendo a base d'asta l'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa di maggiore importo.

Fin da adesso si indica che la gara migliorativa si svolgerà in forma telematica con le medesime modalità di quella ordinaria e che ad essa seguirà l'aggiudica definitiva all'offerta maggiore.

Fin da adesso si indica che i legittimati alla gara migliorativa (ovvero l'aggiudicatario provvisorio e coloro che hanno partecipato alla precedente gara) non debbano integrare la cauzione.

Fin da adesso si indica che il C.F. non procederà ad ulteriore pubblicità ma inviterà via pec tutti i legittimati, almeno 5 giorni prima della gara migliorativa, indicando nell'invito il prezzo posto a base della nuova gara.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dunque dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), nel termine perentorio di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1002993 intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 - IBAN IT77 I054 2415 2000 0000 1002 993 acceso presso la BdM Banca Spa - filiale di Salerno.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo che dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudica, con la stipula di atto notarile, che avverrà entro 60 giorni dalla definitiva aggiudicazione.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al

compenso al notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri immobiliari ecc., nonché le spese per la liberazione dell'immobile, saranno a carico dell'acquirente.

Il presente avviso sarà pubblicato 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.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, sempre presso lo studio del curatore o sul sito internet dell'ABI.

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno 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 v.piccolo@commercialistisalerno.it) dal curatore, dott. Vincenzo Piccolo. 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:

- 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.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al curatore Dott. Vincenzo Piccolo con studio in Salerno alla via Irno n. 11 tel. 089 9307374 e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it.

Salerno, 24 febbraio 2025

Dott. Vincenzo Piccolo

