

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**FALLIMENTO N. 45/2005**

**PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA**

**CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

Il **dott. Angelo Sguazzo**, con studio in Salerno alla via Irno n. 11, curatore del fallimento **N. 45/2005** dichiarato dal Tribunale di Salerno in data 6 maggio 2005, avvisa che il giorno **9 luglio 2026 alle ore 12,00** procederà, ai sensi dell'art. 107 L. Fall. primo comma, in virtù delle disposizioni transitorie del D. Lgs. 12 settembre 2007, alla **vendita telematica con unico rilancio** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei beni immobili di seguito descritti.

**OFFERTA IRREVOCABILE GIA' PERVENUTA**

Il C.F. rende altresì noto:

- che in data 22 maggio 2026 è stata depositata **offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto Unico (costituito dai Lotti N. 5 e N. 6) al prezzo di € 70.000,00 oltre imposte e spese;**
- che con autorizzazione in data 2 giugno 2026, su parere motivato del sottoscritto curatore, l'offerta irrevocabile cauzionata inferiore al 75% del prezzo dell'ultima gara è stata ritenuta conveniente ed indispensabile per la procedura;
- che si è prevista una gara in due fasi oltre che una possibile gara migliorativa;
- che pertanto si prevede il seguente disciplinare di gara.

**PRIMA FASE**

A tale prima fase l'offerente irrevocabile del Lotto Unico in data 22 maggio 2026 (costituito dai Lotti N. 5 e N. 6) potrà partecipare solo se depositerà nelle forme previste per gli altri offerenti (e quindi segretamente) nuova offerta d'acquisto.

**Lotto N. 5 - Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 88 – mq. 4.300.

**Prezzo base Lotto N. 5 = € 17.280,00** (diconsi Euro diciassettemiladuecentottanta/00), con riduzione del 10% rispetto al prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita, arrotondato all'unità superiore.

Ciascun interessato potrà presentare per il lotto n. 5, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso e quindi non inferiore ad € **12.960,00** (diconsi Euro dodicimilanovecentosessanta/00).

**Importo della cauzione** = 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo in gara** = nessun rilancio minimo previsto

**Situazione urbanistica e catastale:**

La tipologia costruttiva ivi realizzabile, riconducibile alle tipologie edilizie realizzate negli altri ambiti della lottizzazione del Parco Fiorito, prevedeva la realizzazione di bifamiliari composte da tre livelli di piano, piano giardino (circa 80 mq.), piano terra (circa 80 mq.) e piano mansarda (circa 60 mq.), con aree di pertinenza destinate a giardino ubicate di fronte e sul retro della singola unità immobiliare. La tavola di Piano, illustrante la lottizzazione prevista, individua nell'ambito dell'area di cui si discute, il posizionamento dei fabbricati previsto,

rappresentati come sagome all'interno dell'area R1.

In merito all'area in questione, è da dirsi che già nel precedente elaborato estimativo redatto per il fallimento, veniva allegato un certificato di destinazione urbanistica (datato gennaio 2009) che dava evidenza che il suolo rientrava tra quelli che il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico emesso dall'autorità di Bacino Regione Campania Destra Sele classificava come Area P3, ovvero "area a pericolosità potenziale di frana". L'aggiornamento di tali norme, di cui si riportano di seguito stralcio cartografico e stralcio delle norme di attuazione, rende evidenza del fatto che ad oggi l'area in questione rientra ancora tra quelle classificate in categoria P3, ma intanto l'area, per definizione, è passata da "pericolosità potenziale di frana" a "pericolosità elevata di frana", con ulteriore inasprimento normativo relativamente a gli interventi edilizi realizzabili all'interno della stessa.

Come può evincersi dallo stralcio cartografico, il Parco Fiorito è posto per gran parte all'interno di una zona classificata P2 – "Area a pericolosità media di frana" (retino azzurro), e per la restante parte all'interno di una zona P3 – "Area a pericolosità elevata di frana".

**Come può evincersi dalla lettura dei disposti normativi, viene ad oggi di fatto compromessa ogni possibilità che su tale area possa compiersi l'edificazione dei 5 gruppi di villette bifamiliari**, per un totale di n. 10 alloggi, per un totale di mc. 2564 originariamente previsti nel progetto di lottizzazione di Parco Fiorito. Al punto e dell'art. 33 delle N.T.A. è chiaramente indicato che gli *unici manufatti realizzabili su tale area potranno essere solo quelli connessi all'attività agricola e non classificabili come manufatti edilizi*.

**Diritto reale oggetto del trasferimento:** Piena proprietà.

**Perizia redatta:** Per lo stato dei luoghi, per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima redatte dall'ing. Massimo Musella.

**Stato di occupazione del bene:** il compendio è nella disponibilità della Curatela.

**Lotto N. 6 - Abitazione in villino**, ubicato in Località Campomaiuri, distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte (SA) al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 51 – catg. A/7, classe 1, vani 5,5, piano 1 - S - T Superficie complessiva commerciale pari a complessivi = mq. 222,21; Prezzo di stima ing. Massimo Musella del 12.5.2025 € 175.000,00.

**Prezzo base Lotto N. 6 = € 118.800,00** (diconsi Euro centodiciottomilaottocento/00), con riduzione del 10% rispetto al prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita, arrotondato all'unità superiore.

Ciascun interessato potrà presentare per il lotto n. 6, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso e quindi non inferiore ad € **89.100,00** (diconsi Euro ottantanovemilacento/00).

**Importo della cauzione** = 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo in gara** = nessun rilancio minimo previsto

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il C.T.U. ha riscontrato alcune difformità di tipo catastale relativamente all'immobile, risultando una non conformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti. E' inoltre da dirsi che non è stato riscontrato titolo edilizio a supporto del cambio di destinazione d'uso operato al piano seminterrato (originariamente destinato a Cantina e Garage come contenuto nella tipologia edilizia della R3) ed al piano sottotetto, dove è attualmente operata una destinazione d'uso residenziale; parimenti al piano terra va regolarizzata l'apertura del balcone operata nella camera al piano terra. Ciò significa che tali difformità andranno sanate con una pratica edilizia ex art. 36 D.P.R. 380/2001 – Accertamento di conformità – da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango Piemonte, che comporterà un esborso economico di cui il C.T.U. ha tenuto conto nella determinazione del valore commerciale dell'immobile.

A valle di tale sanatoria, va ulteriormente aggiornata la planimetria depositata in Catasto, mediante una pratica di variazione catastale che dovrà essere redatta da un professionista. Anche per tale adempimento il C.T.U. ha considerato i costi occorrenti, tenendone conto nella stima.

Per l'immobile non è stato reperito il certificato di agibilità. Ulteriori ricerche operate dal C.T.U. presso il Genio Civile di Salerno hanno rivelato la mancanza del certificato di collaudo statico/sismico per la struttura

dell'immobile, per cui anche per tale sezione il C.T.U. ha valutato una detrazione economica dal valore estimativo.

Non è stato riscontrato titolo edilizio a supporto del cambio di destinazione d'uso operato al piano seminterrato (originariamente destinato a Cantina e Garage come contenuto nella tipologia edilizia della R3) ed al piano sottotetto, dove è attualmente operata una destinazione d'uso residenziale; parimenti al piano terra va regolarizzata l'apertura del balcone operata nella camera al piano terra. Ciò significa che tali difformità vanno sanate con una pratica edilizia ex art. 36 D.P.R.

**Diritto reale oggetto del trasferimento:** Piena proprietà.

**Perizia redatta:** Per lo stato dei luoghi, per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima redatte dall'ing. Massimo Musella.

**Stato di occupazione del bene:** il compendio è occupato da terzi - come da autorizzazione del G.D. in data 9.9.2025 - fino all'aggiudicazione ovvero fino a nuova determinazione degli organi fallimentari in ordine di rilascio immediato.

### **ADEMPIMENTI GIA' SVOLTI**

Il Curatore assicura di avere acquisito l'autorizzazione del G.D. in data 2 giugno 2026.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Gli immobili sono pervenuti alla società in virtù' di acquisto del terreno su parte del quale sono stati edificati i fabbricati del Parco Fiorito, con atto di modifica di ragione sociale a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 20.11.1989 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21.11.1989 ai nn. 31373/24934 dalla società fallita alla quale tale suolo era pervenuto in virtù' di atto di trasformazione di società a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 5.5.1986, pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 9.5.1986 ai nn. 10908/9054 da società semplice, alla quale tale suolo era pervenuto in virtù' di atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 7.4.1982 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15.4.1982 ai nn. 9524/8098.

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, delle relazioni di stima redatte dall'ing. Massimo Musella in data 11 luglio 2023, 16 ottobre 2024 e 12 maggio 2025, anche riguardo alle superfici originariamente destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **VISITE - SITO WEB**

Il Curatore invita a visitare il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

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

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse, collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche ed utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*" oppure contattando il curatore al seguente indirizzo mail: [a.sguazzo@commercialistisalerno.it](mailto:a.sguazzo@commercialistisalerno.it).

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

Per tutti gli immobili è stata acquisita la certificazione ipo/catastale e, in ogni caso, 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 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 dar 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, delle relazioni di stima redatte dall'ing. Massimo Musella e delle condizioni di fatto degli immobili.

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.

L'importo dovuto per gli oneri fiscali (imposte di registro ed ipo-catastali) sarà comunicato dalla Curatela fallimentare all'indirizzo di posta elettronica certificata già in precedenza comunicato. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione. Saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali integrazioni d'imposta oltre sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40 co. 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

## **SECONDA FASE**

All'esito della prima fase, **esclusivamente nel caso in cui entrambe le gare siano andate deserte e dunque non abbiano previsto alcuna aggiudicazione provvisoria, né per il lotto N. 5 né per il Lotto N. 6**, si svolgerà una seconda fase, tra tutti coloro che abbiano invece depositato offerta pari o superiore all'importo di € **70.000,00**, pari all'offerta irrevocabile cauzionata in data 22 maggio 2026 del **Lotto Unico (costituito dai Lotti N. 5 e N. 6)**, **seconda fase alla quale tale offerente irrevocabile partecipa di diritto.**

## **Lotto Unico (costituito dai Lotti N. 5 e N. 6)**

**Prezzo base Lotto Unico = € 70.000,00** (diconsi Euro settantamila/00), **pari all'offerta irrevocabile depositata in data 22 maggio 2026.**

Ciascun interessato potrà presentare per il lotto Unico offerte pari o superiori all'offerta irrevocabile in data 22 maggio 2026, secondo le modalità di seguito indicate, non essendo prevista alcuna offerta minima di acquisto minore del prezzo base.

**Importo della cauzione** = 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo in gara** = nessun rilancio minimo previsto

### **MODALITA' DELLA GARA (SIA IN PRIMA FASE CHE NELL'EVENTUALE SECONDA FASE)**

A cura del curatore, a mezzo adempimento degli obblighi pubblicitari su [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e svolgimento della procedura competitiva di vendita sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il giorno **9 luglio 2026** alle **ore 12,00**, avrà luogo la vendita competitiva nella modalità telematica, con un unico rilancio.

### **TERMINE E MODALITA' DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE**

L'offerente (sia della prima fase che della eventuale seconda fase) dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Fall. N. 45/2005 Tribunale di Salerno", IBAN IT 78 B 01030 15200 000 00 6379604 acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Salerno, con causale "*acquisto del lotto n. \_\_\_\_ (indicare in prima fase "lotto n. 5" o "lotto n. 6" ovvero – in seconda fase – "lotto unico")*".

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato 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.

Le offerte di acquisto (sia della prima fase che della eventuale seconda fase) dovranno essere formulate tramite il sistema, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 8 luglio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita).

Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa", inserendo i dati dell'offerente e del suo documento d'identità, nonché i dati di partecipazione e della documentazione necessaria; l'utente registrato effettua l'accesso alla piattaforma e ricerca la vendita di interesse. Una volta ottenuta l'abilitazione visualizzerà lo stato "abilitato alla presentazione di offerte" e potrà premere sul pulsante "offri" per presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il

numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@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" fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

La DOMANDA, sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (*pst.giustizia.it*), dovrà contenere a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, 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; 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 nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale;
- b) indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende il fallimento;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura fallimentare;
- d) la descrizione del bene o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo (non superiore a 90 giorni) e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- h) 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 minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa *autorizzazione del giudice tutelare*, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima*

- dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo)* 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);
- t) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
  - u) la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come prevista dall'art. 585 c.p.c.
  - v) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

### **Deposito alternativo della domanda di partecipazione**

**In via alternativa** l'offerta potrà essere:

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

**Esclusivamente** nei casi 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 della procedura fallimentare ([f45.2005salerno@pecfallimenti.it](mailto:f45.2005salerno@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.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo d'inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

## **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte d'acquisto sarà svolto dalle ore **12,00 del giorno 9 luglio 2026**.

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

Le offerte giudicate regolari, in prima fase e successiva eventuale seconda fase, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il **sistema dell'unica offerta segreta, ad aumento libero**.

Al termine dei controlli da parte del curatore **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 **15 (quindici) 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.

Allo scadere del termine il curatore provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta o, a parità di importo, secondo il punto b) dei criteri che seguono; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi: a) quella con il maggiore prezzo; b) in caso di parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per prima l'offerta.

L'aggiudica sarà **provvisoria** (sia in prima fase che nell'eventuale seconda fase) ed interverrà anche in caso di deposito di una sola offerta valida.

## **OFFERTA MIGLIORATIVA ENTRO IL 14 LUGLIO 2026, EVENTUALE GARA FINALE IL 29 LUGLIO 2026**

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro il **14 luglio 2026 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 **29 luglio 2026 alle ore 12,00**, 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.

All'esito della gara del 9 luglio 2026, compiute le valutazioni ex artt. 107 e 108 L. Fall., decorso il termine del 14 luglio 2026 per le offerte migliorative, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'eventuale gara del 29 luglio 2026, invece, si procederà contestualmente all'aggiudicazione definitiva.

#### **TERMINE E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dunque dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), nel termine perentorio di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a "**Fall. N. 45/2005 Tribunale di Salerno**", **IBAN IT 78 B 01030 15200 000 00 6379604** acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Salerno.

Le imposte di legge, ogni onere fiscale e tutte le spese relative alla vendita, al trasferimento di proprietà, al compenso del notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'aggiudicatario, che le corrisponderà al curatore al momento del saldo prezzo di aggiudicazione, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge o per espresso esonero.

#### **MANCATO VERSAMENTO DELL'INTERO PREZZO ED ACCESSORI E CONSEGUENZE**

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo e gli oneri di trasferimento nei termini prescritti, 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.

In caso di **mancato versamento del prezzo** da parte dell'aggiudicatario il C.F. potrà (ritenendo 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 GD (oltre che di incamerare la cauzione anche) di **svolgere una seconda**

**gara non telematica avanti al C.F, riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara.**

### **EVENTUALE SOSPENSIONE EX ART. 108 L. FALL. O AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

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

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

### **TRASFERIMENTO DEL BENE ED IMMISSIONE IN POSSESSO**

Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo, con la stipula dell'atto notarile. La data verrà fissata presso un notaio operante sul territorio di Salerno, scelto dall'aggiudicatario e comunicato a mezzo pec entro dieci giorni dall'aggiudica definitiva. In mancanza verrà indicato dal Curatore.

Prima del rogito da parte del notaio incaricato, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere un importo pari alle 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso del compendio immobiliare a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario, su cui incombono le attività tese alla materiale liberazione degli immobili da residui ivi presenti. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti i diritti e oneri collegati al diritto di proprietà, compresi quelli relativi alla vigilanza, utenze, imposte e tasse, nulla escluso.

### **CANCELLAZIONI**

Trascrizione del 14.9.2023 per sentenza dichiarativa di fallimento - Registro Particolare 38145 Registro Generale 30716.

L'esperta nominata per l'aggiornamento delle visure ipo-catastali ha altresì enucleato n. 7 trascrizioni, inefficaci in quanto perente.

### **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, 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 PUBBLICITA'**

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 [ww.astegiudiziarie.it](http://ww.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.

Il Curatore infine rende noto:

- che informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 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 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. L'immobile è venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto. 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;
- che il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [pvp.giustizia.it](http://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, se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel 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;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza immobiliare;
- che per ulteriori informazioni sull'azienda sarà possibile contattare il professionista a mezzo Pec: [f45.2005salerno@pecfallimenti.it](mailto:f45.2005salerno@pecfallimenti.it);
- che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di Aste Giudiziarie Inlinea SpA dal lunedì al venerdì tel. 0586/20141.

Salerno, 3 giugno 2026

Il Curatore  
dott. Angelo Sguazzo