



TRIBUNALE DI SALERNO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 20/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Giuseppina Valiente

Liquidatore: Dott.ssa Rosanna Marisei

PEC della procedura: 20lc2025@pec.it

Indirizzo del Liquidatore: Via Giuseppe Ungaretti, 21 – 84090 Montecorvino Pugliano (SA)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**Ex artt. 213, 216, 272 e seguenti CCII; 569, 570, 571, 573, 574, 576, 585, 586, 588, 591-bis, 591-ter, 591-
quater c.p.c., D.M. 26.2.2015 n. 32**

La sottoscritta Dott.ssa Rosanna Marisei, in qualità di Liquidatore della Liquidazione controllata n. 20/2025, rende noto che **in data 29/10/2026 alle ore 11:00** si procederà alle operazioni di vendita telematica del bene immobile di seguito descritto, mediante modalità senza incanto e gara asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, ai sensi della normativa vigente e conforme alle prescrizioni di cui al programma di liquidazione approvato con provvedimento del G.D. in data 26/01/2026.

1. DESCRIZIONE DEL BENE (Lotto unico)

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Battipaglia (SA), Via S. Mellone n. 2, piano secondo, interno 7, scala B – Condominio 1° Palazzo Jemma, censito al Catasto Fabbricati Comune Battipaglia

- Foglio 2,
- Particella 859,
- Subalterno 21,
- Categoria A/2,
- classe 2,
- Consistenza: 8,5 vani,
- Rendita catastale: € 614,58.

Prezzo base della vendita: € 190.026,00

L'immobile è dettagliatamente descritto nella relazione di stima depositata in atti e pubblicata sui siti autorizzati.

2. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai familiari, come da perizia estimativa. La custodia del bene è affidata alla medesima debitrice. Eventuali oneri relativi alla liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario, fatto salvo quanto previsto dall'art. 560, comma 6, c.p.c.

2-bis. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il bene oggetto di procedura è assentito con Concessione Edilizia in Variante n. 16157 del 19/07/1971 e successiva D.I.A. prot. n. 47404 del 14/10/2003.

Dalla relazione tecnica redatta dal C.T.U. emergono irregolarità edilizie consistenti nella realizzazione di due verande, da rimuovere in quanto non assentite, nonché ulteriori difformità interne per le quali la perizia indica la possibilità di regolarizzazione mediante pratiche edilizie, con costi stimati a carico dell'aggiudicatario, come espressamente indicato nella perizia estimativa e negli elaborati grafici.

Per una più dettagliata descrizione si rinvia integralmente alla perizia estimativa agli atti.

2-ter. AGIBILITÀ

Dalla perizia tecnica agli atti risulta che l'immobile è privo di certificato di abitabilità.

Per ogni più ampia informazione in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia, allo stato legittimo del bene, ai costi di regolarizzazione ed agli adempimenti necessari, si rinvia integralmente alla perizia ed alla documentazione tecnica agli atti.

Ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni previste in materia edilizia e urbanistica secondo quanto indicato nella documentazione estimativa.

3. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- La vendita avviene con modalità telematica asincrona che verrà gestita dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it,
- Termine e modalità di presentazione delle offerte: le offerte, complete degli allegati previsti e sottoscritte digitalmente, dovranno essere inviate tramite il modulo ministeriale "Offerta Telematica", secondo le istruzioni del "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del

Ministero della Giustizia. Il file zip.p7m contenente l'offerta dovrà essere trasmesso a: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

- Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

L'offerta sarà inefficace se:

- perviene oltre il termine sopra indicato;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- non è accompagnata da cauzione per almeno il 10% del prezzo offerto;
- non sono rispettate le modalità telematiche/PEC sopra specificate.

4. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E CONDIZIONI

- Prezzo base d'asta: € 190.026,00
- Offerta minima ammissibile: € 142.519,50 (pari al 75% del prezzo base)
- Cauzione: 10% del prezzo offerto, da versare tramite bonifico bancario, con accredito almeno 48 ore prima dell'inizio delle operazioni, intestato a: PROC 20 2025 PROCED. LIQUIDAZ CONTR SOVRAINDEB. TRIBUNALE DI SALERNO IBAN: IT33F0103015200000007162134 Causale: "Liquidaz. Contr. 20/2025 – Cauzione lotto unico"

La cauzione può essere prestata anche tramite fideiussione bancaria/assicurativa conforme alla vigente normativa. Le offerte prive dell'attestazione del versamento saranno dichiarate inammissibili.

5. REQUISITI E CONTENUTO MINIMO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere, pena inammissibilità:

- Dati identificativi dell'offerente, incluso indirizzo PEC e, in caso di coniuge in comunione legale, i relativi dati;
- Numero ruolo e dati della procedura, identificativo e descrizione del bene;
- Data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Prezzo offerto;
- Importo, estremi e CRO della cauzione e IBAN di addebito;
- Consenso al trattamento dei dati personali;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della documentazione allegata;
- Indicazione della modalità di pagamento del saldo prezzo (max 120 giorni dall'aggiudicazione)

- Eventuale richiesta di agevolazioni fiscali/“prima casa”;
- Elenco e copia dei documenti allegati (identità, codice fiscale, esito bonifico, documenti rappresentanza se società o minore);
- ogni eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione alla natura soggettiva dell’offerente.

6. APERTURA OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

- Le buste saranno aperte il 29/10/2026 ore 11:00, presso lo studio del Liquidatore tramite collegamento al portale del gestore della vendita telematica.
- Gli offerenti partecipano con modalità telematica tramite l’area riservata del portale www.astetelematiche.it.
- In caso di più offerte, si procederà a gara asincrona tra gli offerenti, sull’offerta più alta, secondo la disciplina ex art. 573 c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l’apertura delle buste, con rilanci minimi di € 5.000,00 e durata di 24 ore, con proroga automatica di ulteriori 10 minuti per ogni rilancio effettuato negli ultimi 10 minuti.
- Nel caso di unica offerta: se l’offerta è almeno pari al prezzo base, il bene verrà senz’altro aggiudicato; se inferiore al prezzo base ma nei limiti dell’offerta minima, il Liquidatore potrà procedere all’aggiudicazione, salvo che ritenga sussista concreta possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- All’esito della gara il bene sarà trasferito a chi avrà formulato l’offerta più alta.

7. AGGIUDICAZIONE, SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO

- L’aggiudicatario sarà avvisato via PEC;
- Il saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 120 giorni dall’aggiudicazione su medesimo IBAN intestato alla procedura, con causalità specifica;
- Oltre al saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà corrispondere nel medesimo termine le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio;
- Ove il procedimento si basi su credito fondiario, il liquidatore provvederà ex art. 41 D.Lgs. 385/1993, come da disposizioni specificate nel programma di liquidazione.

8. CONDIZIONI DI VENDITA

- L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni eventuale servitù attiva e passiva;
- La vendita avviene a corpo e non a misura: eventuali differenze non comportano riduzione o indennità;
- Non si applicano le garanzie per vizi e mancanze di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- Oneri fiscali, spese di trasferimento, liberazione, cancellazione gravami, eventuali costi per regolarizzazione urbanistico-catastale, sono a carico dell'aggiudicatario.

9. PUBBLICITÀ

- Il presente avviso è pubblicato almeno 50 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle vendite pubbliche", nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.salerno.giustizia.it, www.corteappello.salerno.it, Idealista, Casa.it, Bakeca.it, Subito.it, secondo le procedure indicate dal Provvedimento del G.D.;
- Ulteriori forme di pubblicità possono essere richieste dai creditori e sono autorizzate dal G.D. su istanza motivata;
- La perizia e la documentazione sono consultabili online e presso lo studio del Liquidatore, previo appuntamento via PEC.

10. VISITE E INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i documenti e visitare l'immobile, da fissarsi entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata previa prenotazione sulla piattaforma delle vendite pubbliche nella sezione ovvero mediante richiesta via PEC allo studio del liquidatore.

11. MUTUI AGEVOLATI

Si rende noto che i partecipanti alla vendita potranno valutare la possibilità di accedere a mutui a tassi e condizioni economiche predeterminati da parte degli istituti bancari aderenti al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari di immobili oggetto di vendita giudiziaria.

12. ALTRE INFORMAZIONI ED ASSISTENZA

- Assistenza tecnica durante la registrazione e partecipazione alla vendita telematica è fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., centralino 0586/20141, email assistenza@astetelematiche.it, attiva dal lunedì al venerdì, ore 9:00–13:00 e 14:00–18:00.

- La partecipazione alla vendita comporta accettazione integrale delle condizioni del presente avviso e della relazione di stima.

Montecorvino Pugliano, 09/07/2026

Il Liquidatore
Dott.ssa Rosanna Marisei