

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

L'Avv. Federica Stellavatecasio, con studio in Battipaglia (SA), alla via Due Giugno, 9/A, quale Curatore fallimentare del fallimento n. 3/2017 - dichiarato con sentenza del Tribunale di Salerno del 17/01/2017, pubblicata il 20/01/2017, avvisa che il giorno **27 novembre 2025, ore 11:00** si procederà, ai sensi di legge, alla vendita telematica asincrona con plurimi rilanci tramite il portale www.astetelematiche.it dei beni immobili di cui ai **LOTTI 1 e 2**, di cui alla relazione a firma del tecnico della Procedura Arch. Cirino Pasquale datata settembre 2017, di seguito descritti:

BENI

La gara avrà ad oggetto la cessione dei beni immobili articolati in nn. 2 lotti appresso indicati. Si rimanda per ogni ulteriore dettaglio alla perizia di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale, datata settembre 2017.

**BENI IMMOBILI SITI
IN COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM (SA)****LOTTO 1**

Diritto di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari (A e B):

A) fabbricato a un piano fuori terra in precedenza utilizzato come falegnameria, composto da un ampio ambiente di mq.184,00 circa, comunicante con altri locali di mq.96,00 e mq.50,00 circa. L'immobile è anche dotato di un locale di circa 10 mq adibito ad ufficio e di un'adiacente zona servizi. Un piccolo deposito a pianta rettangolare di superficie complessiva di circa 36,00 mq, realizzato in muratura con copertura a falde e manto di tegole costituisce una pertinenza del fabbricato principale.

La particella su cui è realizzato l'immobile (p.lla 638) ha consistenza superficiale di circa 1.853,00 mq ed ha accesso dalla strada statale 166, **tramite la limitrofa particella 428 (di cui al lotto 2), dalla quale non è separata da confine fisico. È necessaria operazione di materializzazione del confine attualmente definito solo catastalmente.** Allo stato, pertanto, la particella 638 non ha un autonomo accesso, conseguentemente, in caso di aggiudicazione dei due lotti (lotto 1 e lotto 2) a soggetti differenti, **si renderà necessaria una regolarizzazione/disciplina delle modalità di accesso alla particella 638.** Si rimanda, sul punto, alla perizia di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale e alla documentazione ad essa allegata **che la scrivente mette a disposizione degli interessati su espressa richiesta.**

Dati catastali: Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune di Capaccio Paestum (SA) al **foglio 22, particella 638**, categoria D/7, rendita € 1.146,53, PT, via Seude n. 75;

Confini: A Nord con particella 79 del foglio 22, a Sud con la particella 428 del foglio 22 e con la strada statale 166, ad Est con la particella 142 del foglio 22, ad Ovest con la particella 71 del foglio 22, benché in perizia si faccia, per mero errore materiale, riferimento al foglio 21.

Disponibilità del bene: libero.

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in forza di autorizzazione edilizia n. 63 del 1992. Sono presenti difformità oggetto di domanda di sanatoria. La

relativa pratica non risulta definita. Si rinvia al riguardo alla perizia di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale.

B) terreno della superficie di are 48 ca 98, seminativo, pianeggiante, con accesso dalla limitrofa particella 638 sopra indicata, facente parte del medesimo lotto 1.

Dati catastali: Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni del suddetto Comune di Capaccio Paestum (SA) al **Foglio 22, particella 79**, qualità seminativo, Classe 4, Superficie are 48 ca 98, R.D. € 17,71, R.A. € 30,37;

Confini: A Nord con la particella 593 del foglio 22, a Sud con la particella 638 del foglio 22, ad Est con la particella 139 del foglio 22 e ad Ovest con le particelle 68, 603, 570, 773 del medesimo foglio. Si specifica che all'anzidetta particella si accede mediante la limitrofa particella 638, che fa parte del medesimo lotto in vendita (bene A).

Disponibilità del bene: libero. Attualmente il terreno si presenta incolto.

Situazione urbanistica e catastale:

dal certificato di destinazione urbanistica fornito al momento della redazione della perizia di stima emerge che il terreno ricade in Zona omogenea "E1 agricola di pianura" con i seguenti vincoli:

- zona classificata sismica S=6 (D.M. 03/06/1981 e Del. di G.R. 07/11/2002 n. 5447)

- Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele – Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico G.U. n.287 del 11/12/2001.

Prezzo base: € 87.739,20 a seguito di ulteriore ribasso del 20% (giusta autorizzazione del G.D.)

Offerta minima: € 65.804,40, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Stato occupativo: libero

Regime fiscale: vendita non soggetta ad Iva

Imposte: come per legge

Per ogni migliore individuazione e descrizione dei beni si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale del settembre 2017, a cui si fa espresso richiamo, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta e comunque pubblicata su www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché alla documentazione allegata alla perizia che la scrivente mette a disposizione degli interessati all'acquisto su espressa richiesta, **alla cui accurata visione gli interessati all'acquisto sono onerati**.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su immobile su tre livelli, composto: al piano terra da depositi/cantine e da cucina/tavernetta; al piano primo, da cinque camere, cucina, due bagni, disimpegni; il piano sottotetto è allo stato grezzo. L'immobile dispone di corte di 617 mq.

Costituisce pertinenza dell'immobile un locale esterno adibito a deposito con forno.

Dati catastali: Detto immobile, in uno al locale pertinenziale risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune di Capaccio Paestum al **Foglio 22, particella 428 sub 9**, categoria A/4, Classe 4, vani 10, superficie catastale mq.237, RC € 516,46, PT, 1; S1, via Seude 75 e al **Foglio 22, particella 428 sub 10** categoria A/4, Classe 1, vani 1,5, superficie catastale mq.35, RC € 47,72; PT, via Seude

Confini: La particella 428 confina a Nord con la particella 79 del medesimo foglio, ad Est con la particella 142, a Sud con la strada statale 166 e ad Ovest con la particella 638. Il subalterno 9, articolato tra piano terra e piano primo, prospetta, al piano I, sul lato Nord, Est e Sud sulla corte (p.lla 428) e sul lato Ovest prospetta sulla particella 638 e solo per una porzione limitata confina con il subalterno 10 al piano terra; il subalterno 10, pertanto, confina a Nord con il subalterno 9 e per i rimanenti lati con la corte (particella 638).

Si specifica che la particella 428 confina e **costituisce accesso alla limitrofa particella 638** (di cui al

LOTTO 1), dalla quale non è separata da confine fisico. È necessaria operazione di materializzazione del confine attualmente definito solo catastalmente. Allo stato, pertanto, la confinante particella 638 non ha un autonomo accesso, conseguentemente, in caso di aggiudicazione dei due lotti (lotto 1 e lotto 2) a soggetti differenti, **si renderà necessaria una regolarizzazione/disciplina delle modalità di accesso alla particella 638**. Si rimanda, sul punto, alla perizia di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale e alla documentazione ad essa allegata **che la scrivente mette a disposizione degli interessati su espressa richiesta**.

Disponibilità del bene: occupato dal socio fallito che vi abita con la famiglia.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è stato oggetto di ampliamento eseguito in forza di Licenza edilizia n.58 del 1974. Sono presenti delle difformità rispetto alla suddetta licenza edilizia per le quali è stata presentata domanda di sanatoria. La relativa pratica non risulta definita. Si rinvia al riguardo alla perizia di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale.

Prezzo base: € 76.528,00 a seguito di ulteriore ribasso del 20% (giusta autorizzazione del G.D.)

Offerta minima: € 57.396,60 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Regime fiscale: vendita non soggetta ad Iva

Imposte: come per legge

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Arch. Cirino Pasquale del settembre 2017, a cui si fa espresso richiamo, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta e comunque pubblicata su www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché alla documentazione allegata che la scrivente mette a disposizione degli interessati all'acquisto su espressa richiesta, **alla cui accurata visione gli interessati all'acquisto sono onerati**.

SPECIFICAZIONI

Provenienza dei beni oggetto dei lotti 1 e 2: Con atto di donazione a rogito del Notaio Biagio Salvati del 14/12/1983, registrato a Eboli il 23/12/1983 al num. 5957, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 820/911 di formalità, il fallito Sig. *omissis* diveniva nudo proprietario, essendosi la madre riservata l'usufrutto, dei beni, identificati in Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum al foglio 22 particella 79 seminativo di are 48.98 RD 122,45 RA 58,78 e particella 80 seminativo di are 24.70 RD 76,57 RA 34,58, con piccolo fabbricato rurale di due vani (a seguito di successivi atti di aggiornamento catastale la particella 80 è stata soppressa ed ha generato, al Catasto Fabbricati, le attuali particelle 638 e 428 sub. 9 e 10 del foglio 22). In data 23/01/2008 decedeva in Capaccio la sig.ra *omissis*, dante causa del fallito sig. *omissis*.

Oneri gravanti sui beni: Si rappresenta che i beni immobili di cui al lotto 1 e 2 sono soggetti al pagamento di oneri/tributi/contributi consortili (Consorzio bonifica di Paestum), più precisamente: essi risultano iscritti al ruolo di bonifica agricola (particelle 79 e 80 → ora 638), extragricola (particella 428) ed irrigazione (particelle 79 e 80 → ora 638).

Gli importi annui dovuti ammontano, salvo errori: a circa 120,00 euro per la particella 428, per la bonifica extragricola; circa euro 43,00 per le particelle 79 e 80 → ora 638, per la bonifica agricola; circa euro 166,00 per le particelle 79 e 80 → ora 638, per l'irrigazione (trattasi di importi aggiornati all'anno 2023-2024).

Si rappresenta che il Consorzio bonifica di Paestum ha comunicato la sussistenza di arretrati per il periodo antecedente all'apertura della Procedura (2012-2016) per complessivi di euro 1.570,42 (di cui, salvo errori: circa 900,00 euro per le particelle 79 ed 80 → ora 638 - lotto 1; circa 600,00 euro per la particella 428 - lotto 2) per i quali NON sono state presentate domande di insinuazione al passivo e dunque resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Pregiudizievoli:

1. Trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004 derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. di Salerno in data 09/02/2004, repertorio n. 220, a favore di *omissis*, contro *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità C.T. Fg 22 plla 79 e 80;
2. Trascrizione nn. 5986/4854 del 16/02/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. di Salerno in data 28/01/2016, repertorio n. 470, a favore di *omissis* contro *omissis* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità C.F. Fg 22 p.la 428 sub 9 e sub 10 e C.T. Fg 22 p.la 638 ente urbano;
3. Trascrizione Registro Particolare 31196 - Registro Generale 40455 del 26/10/2017 - sentenza di Fallimento.

VISITE

Le visite agli immobili oggetto di gara potranno essere effettuate, previo appuntamento, dopo la ricezione della richiesta (la quale dovrà pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>

ADEMPIMENTI GIA' SVOLTI

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

PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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

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

Per quanto sopra qualsiasi elemento non considerato non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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

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

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

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate con **le modalità telematiche** di seguito indicate, **entro le ore 11:00 del 26 novembre 2025 e dovranno contenere il bonifico versato a titolo di cauzione.**

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

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

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

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata

dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

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

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

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

Tale file dovrà essere inviato a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Si precisa che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (sul sito <https://pst.giustizia.it/PST/>, segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della procedura fallimentare f3.2017salerno@pecfallimenti.it; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non

comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza; stato civile; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un suo valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di Ruolo Generale ed anno della procedura fallimentare;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto a cui l'offerta si riferisce;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Indicazione del **prezzo offerto (per ciascun lotto pari o superiore al prezzo base)** del tempo (non superiore a 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$ (l'offerta minima deve essere almeno pari al 75% del prezzo base).
-

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere **allegati:**

- **dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e della perizia integrativa;**

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

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

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

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

l'offerta è inefficace:

- a. se perviene oltre il termine stabilito;
- b. se è inferiore all'offerta minima (75% del prezzo base);

c. se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, (con le modalità del bonifico bancario sopra descritte)

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

APERTURA DELLE BUSTE, MODALITÀ DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

(gara telematica asincrona con plurimi rilanci)

L'esame delle offerte di acquisto sarà svolto il giorno **27 novembre 2025 ore 11:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

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

UNICA OFFERTA

Al termine dei controlli da parte del curatore, qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta, si procederà ad aggiudicare provvisoria in favore dell'offerente;

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta (offerta minima) il Curatore si riserva la facoltà di procedere ad aggiudicazione provvisoria.

PLURIME OFFERTE

Qualora siano state presentate più offerte valide, si procederà, tramite il portale www.astetelematiche.it, **a gara telematica tra gli offerenti.**

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

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte, in data **27 novembre 2025** ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute e avrà **durata di 30 minuti.**

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

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

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

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita

telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Sono valide ai fini dell'aggiudicazione, le cifre decimali.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo evidenziato nell'offerta e/o SMS sul recapito mobile indicato. La piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS, non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

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

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

OFFERTE MIGLIORATIVE ENTRO SETTE GIORNI

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

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

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

La gara migliorativa si svolgerà in forma telematica con le medesime modalità di quella ordinaria e ad essa **seguirà l'aggiudica definitiva all'offerta maggiore.**

Fin da adesso si pubblicizza che la gara migliorativa si svolgerà il giorno **10 dicembre 2025 alle ore 11:00** ponendo a base d'asta l'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa di maggior importo.

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

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

TEMPI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA DIFFERENZA DEL PREZZO

disposta l'aggiudicazione, **entro il termine perentorio, e quindi improrogabile, di 90 (novanta) giorni dalla data della stessa**, il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire

a mezzo bonifico bancario da effettuarsi su conto corrente bancario intestato alla PROCEDURA FALLIMENTARE 3/2017- IBAN: IT34J0103015200000006636470;

MANCATO VERSAMENTO DELL'INTERO PREZZO

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

CONSEGUENZE DEL MANCATO ADEMPIMENTO

In caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo nel termine innanzi indicato o nel minor termine indicato nell'offerta, il Curatore potrà, fermo restante l'incameramento della cauzione, proporre al G.D. di aggiudicare il bene a favore del soggetto che abbia offerto, all'esito della gara, l'importo più elevato al di fuori di quello dell'aggiudicatario inadempiente (ritenendo così 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) ovvero proporre al GD (oltre che di incamerare la cauzione anche) di svolgere una seconda gara non telematica ("gara residuale") avanti al Curatore stesso, riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara.

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

EVENTUALE SOSPENSIONE EX ART. 108 L.F.

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

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

TRASFERIMENTO DEI BENI

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

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

Il rogito notarile di trasferimento dovrà essere effettuato entro 120 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

SPESE ED ESECUZIONE DELLE FORMALITÀ COLLEGATE AL TRASFERIMENTO

Previo verifica del completo e tempestivo versamento del saldo prezzo, l'atto di trasferimento verrà stipulato di fronte ad un notaio nominato dalla Procedura, operante nel distretto di Salerno.

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

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

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

IMMISSIONE NEL POSSESSO

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

CANCELLAZIONI

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

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della 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.

AVVISO DI VENDITA E PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito www.astegiudiziarie.it, 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.

Per la presente vendita il G.D., ricorrendo particolari esigenze, ha autorizzato l'espletamento di pubblicità integrativa, che si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- servizio "RETE ASTE REAL ESTATE - PLUS" (Pubblicazione sui portali immobiliari Bakeca.it, Casa.it, Idealista, Subito.it);

- stampa e distribuzione/invio missive aziende appartenenti alla medesima categoria merceologica del bene/azienda in vendita (falegnameria e simili).

COMUNICAZIONI VINCOLANTI

Il Curatore, infine, rende noto:

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

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

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

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

- se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, potrà con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel contratto di compravendita sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il contratto di compravendita se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca;

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

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

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

- telefono: 0586/20141 - 089/286668



- email: assistenza@astetelematiche.it

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Battipaglia, 18/09/2025



Il Curatore fallimentare
Avv. Federica Stellavatecasio

