

TRIBUNALE DI SALERNO**Terza sezione civile****Sezione fallimentare****Fallimento n. 32/2019****Giudice Delegato: Dott. ssa Enza Faracchio****Curatore: Dott.ssa Stefania Forino****AVVISO DI VENDITA EX ART. 107 L.Fall.**

La dott.ssa Stefania Forino, con studio in Salerno (SA) alla via San Giovanni Bosco, n.37 quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe, dichiarata dal Tribunale di Salerno con Sentenza n. 32/2019 del 29 maggio 2019,

PREMESSO

Che in esecuzione del supplemento al programma di liquidazione, approvato dal Giudice Delegato in data 19.03.2025, ed alla nuova autorizzazione del Giudice Delegato del 19.09.2025, a pubblicare un nuovo avviso di vendita che prevede la vendita del Lotto UNO e del Lotto DUE in Salerno (SA) alla via Salvador Allende n.136, e ne indichi le condizioni, con riferimento alle modalità previste dal codice di procedura civile per le vendite immobiliari, nonché ai sensi degli artt. 105 e 107 L.F. è necessario porre in vendita i beni immobili che, **con sentenza n. 1603/2024 pubblicata il 21.03.2024**, il Tribunale di Salerno Terza Sezione pronunciando **sulla domanda revocatoria rg n. 9545/2019 proposta dal Fallimento**

“**[REDACTED]**”, sono stati acquisiti al patrimonio del fallito avendo, ai sensi di quanto disposto dalla Cass. Sez. Un. 23/11/2018 n. 30416, una funzione ripristinatoria della garanzia generica prevista dall’art. 2740 c.c.

quanto sopra premesso, il curatore

AVVISA

che il giorno **04.12.2025 alle ore 10,00** procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile, entro le ore **12.00 del giorno 03 dicembre 2025**.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene immobile.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI LOTTO UNO E LOTTO DUE E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNO

1.1 DESCRIZIONE COMMERCIALE:

Locale commerciale sito in Salerno alla via Salvador Allende n° 136

Il complesso immobiliare di cui trattasi, con destinazione commerciale, è situato nel Comune di Salerno, in via Salvador Allende, con accesso dal vialetto (via Agostino De Bartolomei) che, dipartendosi dalla detta via, penetra, perpendicolarmente, verso Nord-Est, sino a giungere all'area urbana contraddistinta con il mappale n.597, ubicata sul lato sinistro, nel verso di percorrenza. Il fabbricato ospitante le unità staggite, poste al pianterreno dello stesso, è ubicato nella zona orientale, in prossimità dello stadio "Arechi" e del porto turistico "Marina d'Arechi", nelle vicinanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto di vendita **Lotto n.1** (subalterno n.7) è ubicata al pianterreno del corpo di fabbrica denominato "**Torre del Sole 3**", per quanto attiene al comparto edificatorio "**CR 32**".

L'unità risulta allo stato grezzo, priva di impianti, di pavimentazione e finiture e trova accesso dal lato di via Allende dalla 2° e 3° porta dal versante Ovest, tramite due porte vetrate, e dal versante Est, dalla corte interna al complesso edilizio.

Sul versante Est, l'unità è accessibile dalla corte interna al complesso edilizio, ove è ubicata la porzione di porticato all'esclusivo servizio dei subalterni n.6 (estraneo alla presente procedura) e n.7. **Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 46 p.lla 597 sub.7, in categoria F/3 in corso di costruzione.**

1.2 PREZZO

Prezzo Base d'asta per il Lotto Uno, pari al prezzo di stima ribassato del 15% rispetto al precedente avviso: € 164.050,00

(euro *centosessantaquattromilacinquanta/00*);

Prezzo Base d'asta ridotto di ¼ (Offerta Minima): € 123.037,00

(euro *centoventitremilatrentasette/00*);

E' possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore e prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro *cinquemila /00*).

Al prezzo di aggiudicazione dovranno aggiungersi i costi del rogito notarile

1.3 DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO

Piena proprietà del bene immobile (proprietà 1000/1000) della società [REDACTED] - sentenza n. 1603/2024 pubblicata il 21.03.2024 il Tribunale di Salerno

1.4 DATI CATASTALI

Lotto UNO (subalterno 7) è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Salerno: foglio 46, p.lla 597 sub. 7, categoria F/3, unità in corso di costruzione – via Generale Salvator Allende n. 136 Piano T.

1.5 CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto di vendita è ubicata al pianterreno della "Torre del Sole 3" e prende accesso dal lato di via Allende, dalla 2° e 3° porta a partire dallo spigolo Ovest. Sul versante Est, l'unità è accessibile dalla corte interna al complesso edilizio, ove è ubicata la porzione di porticato all'esclusivo servizio dei subalterni n.6 (estraneo alla presente procedura) e n.7.

1.6 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Sostanzialmente, come indicato nella perizia, la realizzazione del complesso è avvenuta nel rispetto delle svariate Licenze/Concessioni Edilizie/Autorizzazioni succedutesi. Le unità staggate risultano incomplete e che, pertanto, occorrerà confermare la destinazione d'uso assentita (commerciale) mediante l'attuazione di opere di completamento. L'intero complesso immobiliare risulta sprovvisto di certificato di agibilità, atteso il mancato completamento dei lavori e delle opere di urbanizzazione. Con nota prot.n.8844 del 14/01/2025, il Consorzio CR 32 Arechi ha trasmesso al Comune di Salerno la relazione sulla consistenza dei lavori delle opere di urbanizzazione, a firma del R.U.P. arch. Michele Mascolo, dalla quale si evince che, all'attualità, la percentuale dei lavori eseguiti, in relazione alle opere di urbanizzazione, è pari a circa il 72%, come risultante dagli stati di avanzamento lavori.

1.7 ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI:

Vi sono oneri condominiali sub 7 di circa € 310,80 ed una quota ordinaria annuale con una debitoria sub 7 di € 2.316.97.

1.8 STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il locale commerciale è libero nella disponibilità della società [REDACTED]

1.9 IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO E CREDITORI DA AVVISARE

Ipoteca giudiziale reg. part. n. 5150 reg. gen. 52219 del 19.12.2023 gravante sul Lotto 1 sub 7;

1.10 IMPOSTE

Atto soggetto ad iva

1.11 VALORE DI STIMA DEL LOTTO INDICATO IN PERIZIA

Lotto UNO € 193.000,00 (euro centonovantatremila/00);

1.12 PERIZIA

Redatta dall'Ing. Adriano Ardia e depositata in Cancelleria

La completa descrizione e valutazione dei beni può essere rilevata dalla perizia di stima, a cui si fa pertanto espresso rinvio, visionabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it

LOTTO DUE

2.1 DESCRIZIONE COMMERCIALE

Locale commerciali sito in Salerno alla via Salvador Allende n° 136

Il complesso immobiliare di cui trattasi, con destinazione commerciale, è situato nel Comune di Salerno, in via Salvador Allende, con accesso dal vialetto (via Agostino De Bartolomei) che, dipartendosi dalla detta via, penetra, perpendicolarmente, verso Nord-Est, sino a giungere all'area urbana contraddistinta con il mappale n.597, ubicata sul lato sinistro, nel verso di percorrenza. Il fabbricato ospitante le unità staggate, poste al pianterreno dello stesso, è ubicato nella zona orientale, in prossimità dello stadio "Arechi" e del porto turistico "Marina d'Arechi", nelle vicinanze degli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto di vendita **Lotto n.2** (subalterno n.9) è ubicata al pianterreno del corpo di fabbrica denominato "Torre del Sole 4", prende accesso dal lato di via Allende, dalla 8° e 9° porta a partire dallo spigolo Ovest, afferente al comparto edificatorio "CR 32".

L'unità risulta allo stato grezzo, priva di impianti, di pavimentazione e finiture e trova accesso dal versante Ovest, tramite due porte vetrate, e dal versante Est, dalla corte interna al complesso edilizio. Sul versante Est, l'unità è accessibile dalla corte interna al complesso edilizio, ove è ubicata la porzione di porticato all'esclusivo servizio dei subalterni n.144-145 (estranei alla presente procedura) e n.9.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 46 p.lla 597 sub.9, in categoria F/3 in corso di costruzione, coerentemente con lo stato di completamento rilevato.

2.2 PREZZO

Prezzo Base d'asta per il Lotto Due, pari al prezzo di stima ribassato del 15% rispetto al precedente avviso: € 181.050,00

(euro centoottantunomilacinquanta/00);

Prezzo Base d'asta ridotto di ¼ (Offerta Minima): € 135.787,00

(euro centotrentacinquemilasettecentoottantasette/00);

E' possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore e prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila /00).

Al prezzo di aggiudicazione dovranno aggiungersi i costi del rogito notarile.

2.3 DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO

Piena proprietà del bene immobile (proprietà 1000/1000) della società [REDACTED] - sentenza n. 1603/2024 pubblicata il 21.03.2024 Tribunale di Salerno

2.4 DATI CATASTALI

Lotto DUE (subalterno 9) è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Salerno: foglio 46, p.lla 597 sub. 9, categoria F/3, unità in corso di costruzione – via Generale Salvator Allende n. 136 Piano T.

2.5 CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto di vendita è ubicata al pianterreno della "Torre del Sole 4" e prende accesso dal lato di via Allende, dalla 8° e 9° porta a partire dallo spigolo Ovest. Sul versante Est, l'unità è accessibile dalla corte interna al complesso edilizio, ove è ubicata la porzione di porticato all'esclusivo servizio dei subalterni n.144-145 (estranei alla presente procedura) e n.9.

2.6 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Sostanzialmente, come indicato nella perizia, la realizzazione del complesso è avvenuta nel rispetto delle svariate Licenze/Concessioni Edilizie/Autorizzazioni succedutesi. L'unità staggita risulta incompleta e che, pertanto, occorrerà confermare la destinazione d'uso assentita (commerciale) mediante l'attuazione di opere di completamento. L'intero complesso immobiliare risulta sprovvisto di certificato di agibilità, atteso il mancato completamento dei lavori e delle opere di urbanizzazione. Con nota prot.n.8844 del 14/01/2025, il Consorzio CR 32 Arechi trasmetteva al Comune di Salerno la relazione sulla consistenza dei lavori delle opere di urbanizzazione, a firma del R.U.P. arch. Michele Mascolo, dalla quale si evince che, all'attualità, la percentuale dei lavori eseguiti, in relazione alle opere di urbanizzazione, è pari a circa il 72%, come risultante dagli stati di avanzamento lavori.

2.7 ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI:

Vi sono oneri condominiali sub 9 circa € 360,00. Quota ordinaria annuale risulta anche una debitoria sub 9 (€ 2.589,73)

2.8 STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il locale commerciale è libero nella disponibilità della società [REDACTED]

2.9 IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO E CREDITORI DA AVVISARE

Ipoteca giudiziale reg. part. n. 5149 reg. gen. 52218 del 19.12.2023 gravante sul Lotto 2 sub. 9;

2.10 IMPOSTE

Atto soggetto ad IVA

2.11 VALORE DI STIMA DEL LOTTO INDICATO IN PERIZIA

Lotto 2 € 213.000,00 (euro duecentotredicimila/00)

2.12 PERIZIA

Redatta dall'Ing. Adriano Ardia e depositata in Cancelleria

La completa descrizione e valutazione dei beni può essere rilevata dalla perizia di stima, a cui si fa pertanto espresso rinvio, visionabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it

2. CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei lotti come sopra descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al momento della consegna. In particolare, la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalla relazione tecnica alla quale si fa espresso richiamo, dovendosi ritenere che la descrizione dell'immobile in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c..

3. PROCEDURA COMPETITIVA

Il **Gestore** della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

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

Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il curatore fallimentare dott.ssa Stefania Forino.

3.1 OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere formulate tramite il sistema, con le modalità indicate nel presente avviso, **entro le ore 12.00 del giorno 03.12.2025** (antecedente a quello della udienza di vendita). Dovranno essere corredate dalla ricevuta di bonifico relativo al versamento dell'acconto/cauzione, da effettuarsi nelle 48 ore precedenti l'inizio delle 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 dell'offerta il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà considerata inammissibile.

3.2 PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c. escluso il fallito, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto **personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.), previa registrazione gratuita al sito e **versamento anticipato della cauzione e del bollo**. L'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun

interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

3.3 MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Per la presentazione **esclusivamente in via telematica** della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa" e successivamente selezionare la voce "procedi sul portale delle vendite pubbliche", secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, 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.F.R. n. 68 del 2005, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Tale selezione permette l'inserimento dei dati dell'offerente e del suo documento di identità, nonché dei dati di partecipazione e dell'eventuale documentazione necessaria, secondo le modalità ed entro la scadenza precisate nel presente bando.

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 di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Sono escluse dalla procedura perché ritenute giuridicamente inesistenti le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

3.3.1 CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ FORMALE.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi dell'offerente: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile, regime patrimoniale, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di potere trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista

dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare;
- il Numero di Ruolo Generale e l'anno della procedura;
- dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **il prezzo offerto (per i lotti, pari o superiore al prezzo base d'asta); è possibile presentare una offerta minima d'acquisto che non potrà essere inferiore al 75% rispetto al prezzo base;**
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- 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, per ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- **dichiarazione espresso di accettazione degli immobili posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nelle consulenze tecniche allegate con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità , ai sensi dell'art. 2922 c.c.;**
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

All'offerta dovranno essere allegati in fase di iscrizione alla gara:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **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.pc. ;**
- 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 prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Relativamente all'offerta si precisa che:

- **L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;**
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Esclusivamente 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi autorizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per avviare al mancato funzionamento.

Durante l'inserimento dei dati di partecipazione possono verificarsi i seguenti casi:

- partecipazione per conto di terzi tramite procura generale: è necessario il caricamento della procura generale che dovrà essere in corso di validità;
- partecipazione per conto di terzi tramite procura speciale: l'aggiudicatario è tenuto a trasmettere in via telematica entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione copia della procura speciale in corso di validità, utilizzando le istruzioni ricevute al momento del saldo prezzo;
- partecipazione per persona da nominare: tale tipo di delega può essere effettuato solo ad un avvocato che è tenuto a trasmettere in via telematica, entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, copia della delega con indicazione espressa del nominativo del delegante (ai fini del verbale di vendita), utilizzando le istruzioni impartite dal gestore della vendita al momento del saldo prezzo.

In caso di partecipazione alla vendita per conto di società, il legale rappresentante dovrà allegare visura camerale dalla quale risultino in corso di validità i propri poteri di rappresentanza. Qualora, invece, si trattasse di amministratore delegato, lo stesso dichiarerà di partecipare per conto di terzi come sopra espressamente indicato.

Nelle predette ipotesi di partecipazione all'asta per conto di terzi o per persona da nominare, laddove non venga trasmessa in tempo utile la procura o la visura o la delega a seconda dei casi, o qualora la documentazione inviata fosse non più in corso di validità, il soggetto che partecipa alla vendita, anche se per conto di terzi o per persona da nominare, verrà considerato come partecipante per proprio nome e conto, le operazioni compiute e gli effetti che derivano dalla partecipazione all'asta telematica, saranno ad esso esclusivamente imputabili.

Al termine dell'iscrizione viene generata la domanda che dovrà essere scaricata sul proprio computer, firmata e caricata nel sistema.

All'interno della domanda di partecipazione è presente il codice di partecipazione generato dalla piattaforma, che dovrà essere utilizzato per accedere all'area di formulazione delle offerte.

VERSAMENTO ANTICIPATO DELLA CAUZIONE.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento n. 32/2019 - Tribunale di Salerno, tenuto presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena spa** succursale di Salerno e recante codice **IBAN IT 82 M 010 3015 2000 0000 6672 003** specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione prezzo Fallimento n. 32/2019" nonché indicazione del Lotto UNO o del Lotto DUE. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico dovrà riportare nella causale la dicitura "versamento cauzione Fallimento n. 32/2019" nonché indicazione del Lotto 1 e/o Lotto 2 per il quale viene formulata l'offerta e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

3.4 UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA PER L'ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Quest'ultimo verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'accredito della cauzione per l'importo e nel termine previsto, come stabilito in avviso. Di conseguenza procede all'abilitazione di ciascun partecipante per lo svolgimento dell'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

Unica Offerta

Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta**, l'offerta è senz'altro accolta anche ai sensi dell'art. 572 II comma cpc;

Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo minimo**, inferiore al 25% del prezzo base d'asta, il C.F. si riserva la facoltà di accettarla.

Mancata partecipazione

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al prezzo base d'asta ovvero pari o superiori al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta e **nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte** il Curatore disporrà l'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

GARA TRA GLI OFFERENTI.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il curatore procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione dell'avviso.

Per la formulazione delle offerte irrevocabili d'acquisto, i partecipanti inseriscono il codice di partecipazione rispettando la tempistica indicata in avviso.

È fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.

Il tempo di registrazione dell'offerta in aumento effettuata da ciascun partecipante è quello di deposito della stessa sul server ospitante il sito web www.astetelematiche.it. Il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore. Il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo. Le offerte telematiche effettuate sono rese note in rete direttamente dal sistema a tutti i partecipanti in modo anonimo.

Se previsto in avviso, il termine della vendita potrebbe prolungarsi automaticamente secondo le modalità ivi indicate. Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci. Si precisa che il sistema non consente di effettuare rilanci di importi con decimali.

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

La gara, con modalità asincrona con possibilità di plurimi rilanci, avrà la durata di 24 ore a partire dal 04.12.2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 ma solo per un massimo di 4 (quattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di un' ora.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore **procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

L'offerta è inefficace se: perviene oltre il termine stabilito; 2) è inferiore al prezzo determinato; 3) l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario del Fallimento n. 32/2019 - Tribunale di Salerno, tenuto presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena spa** succursale di Salerno e recante codice **IBAN IT 82 M 010 3015 2000 0000 6672 003** (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto). Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120gg. dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Non sarà possibile trasferire i lotti a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

OFFERTA MIGLIORATIVA ENTRO IL 14 DICEMBRE 2025 ED EVENTUALE GARA FINALE IL 05.03.2026.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà **sulla pec della procedura (f32.2019salerno@pecfallimenti.it)** ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F. **un'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 15% del prezzo di aggiudicazione, corredata da un deposito cauzionale del 20%.**

In questo caso si procederà ad una seconda gara tra tutti gli interessati con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa, **in data 05.03.2026 alle ore 10.00** con deposito delle offerte con le medesime modalità della prima gara **entro le ore 12.00 del giorno 04.03.2026;**

Alla nuova gara parteciperà di diritto senza ulteriori adempimenti e cauzioni colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto.

Fin da adesso si pubblicizza che Tale eventuale gara si svolgerà nelle stesse esatte forme della prima gara (con modalità asincrona con possibilità di plurimi rilanci, con durata di 24 ore a partire dal 05.03.2026); ed all'esito si procederà alla contestuale aggiudicazione definitiva. Il C. F. svolgerà pubblicità integrativa.

AGGIUDICAZIONE E COMPLETAMENTO DELLA PROCEDURA

L'aggiudicazione è sempre provvisoria giacché all'esito della gara il Curatore è tenuto, a norma dell'art 107 comma 5 L.F., a relazionare per iscritto al G.D. ed il comitato dei creditori, laddove costituito, depositando in Cancelleria la relativa documentazione dell'art.107 L.F , al fine di permettere al G.D. medesimo di esercitare tutti i diritti e le prerogative spettanti a norma dell'art. 108 L.F. Superato il vaglio del G.D. l'aggiudicazione diventerà definitiva e di essa sarà data comunicazione all'interessato all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica.

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

L'aggiudicatario **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); **dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre all'IVA se dovuta nella misura di legge.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente bancario del Fallimento n. 32/2019 - Tribunale di Salerno, tenuto presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena** spa succursale di Salerno e recante codice **IBAN IT 82 M 010 3015 2000 0000 6672 003** specificando nella causale del bonifico **“versamento saldo prezzo Fallimento n. 32/2019” nonché indicazione del Lotto UNO o del Lotto DUE.**

Copia della contabile dei bonifici dovranno essere depositati all'indirizzo PEC della procedura f32.2019salerno@pecfallimenti.it.

Mancato versamento del prezzo

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

In caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario nel termine stabilito, il curatore 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) motivatamente 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, che sarà svolta con inviti diretti;**

Si applica il disposto di cui all'art. 585 commi 2 e 3 c.p.c.

Trasferimento di proprietà.

Il bene sarà trasferito alle condizioni di cui infra, fermo restando che la Curatela non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni, dello stato in cui si trovano, di alcun vizio, difformità, difetto costruttivo e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti **“visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del bene all'acquirente definitivo”.**

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

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

L'atto pubblico di trasferimento del bene verrà stipulato entro **il termine di giorni 30 dall'integrale versamento del saldo prezzo,** dinanzi al notaio che verrà designato dagli Organi della procedura.

Il complesso immobiliare verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli, con onere per la Curatela di richiedere all'Ill.mo G.D. l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità, con immissione in possesso contestuale alla stipula del relativo atto notarile.

Prima del rogito da parte del Notaio incaricato l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, il compenso del notaio incaricato della stipula, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri, le spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, ed i diritti d'asta senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

La presente vendita è soggetta ad IVA .

L'importo dovuto per gli oneri fiscali sarà comunicato dalla Curatela fallimentare all'indirizzo di posta elettronica certificata già in precedenza comunicato a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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** di imposta oltre sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate e le attività tese alla materiale liberazione dell'immobile da residui .

Immissione in possesso

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

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

4 VISITE

Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore, o coadiutore, la **possibilità di visitare** gli immobili in vendita, **entro 10 giorni** dalla relativa richiesta, per il tramite del portale delle vendite pubbliche ovvero a mezzo di posta elettronica certificata della procedura: *f32.2019salerno@pecfallimenti.it*, e consentendo la visione dei relativi documenti.

Le visite all'immobile non occupato avverranno in modo programmato.

Le informazioni acquisite dalla visione dei documenti sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza e dall'impegno che si chiederà di sottoscrivere per ottenere l'accesso agli ulteriori dati sensibili. In tal caso gli interessati dovranno impegnarsi a:

- a) considerare riservate tutte le informazioni acquisite dalla procedura;
- b) adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite;
- c) astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite, dal riprodurle, dal ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione ed alla presentazione dell'offerta.

Il curatore rende noto che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita;

5.PUBBLICITÀ

Al fine di garantire la massima informazione e partecipazione degli (eventuali) interessati all'acquisto dei beni, la vendita verrà pubblicizzata almeno 45 giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte ed il presente avviso, per estratto, o messo il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito sempre da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, e dovrà essere inserito, a cura della società Astegiudiziarie Inlinea SpA, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso dovrà essere pubblicato, inoltre, sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.salerno.it unitamente al suo estratto ed alle relazioni peritali, almeno 45 giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte.

6 VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il curatore si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni sul bene sarà possibile contattare il C.F. a mezzo di posta elettronica certificata: *s.forino@pec.commercialistisalerno.it*

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**
- **la presa d'atto e accettazione del bene in vendita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova.**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno.

Salerno, 18.09.2025

Il Curatore
Dott.ssa Stefania Forino

