

Dott. Giacomo Sorrentino

Via Adolfo Cilento n. 13

84122 - SALERNO

Tel. e fax 089/229525

[g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it](mailto:g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it)

## Procedimento di liquidazione del patrimonio R.V.G. Lp 1640/17

### TRIBUNALE DI SALERNO

Giudice: dott.ssa Giuseppina Valiante

Liquidatore del patrimonio: dott. Giacomo Sorrentino

### AVVISO DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA BIFASICA

Il dott. Giacomo Sorrentino, nominato il 22.04.2021 Liquidatore dei beni ai sensi dell'art. 14-qui quies Legge 3/2012, nel procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento in epigrafe, aperti con R.V.G. n. 1640/17;

- vista la relazione di stima dei compensi immobiliare interessati redatta dall'ing. Pasquale Modica nel procedimento di sovra indebitamento Lp 1640/17 depositata nel dicembre 2019, alla quale si rinvia per l'esatta descrizione dei cespiti staggiti riconducibili ai debitori di cui alla procedura indicate in epigrafe;
- visto il decreto di approvazione dell'11.01.2020 dei Programma di Liquidazione depositato il 7.01.2020;
- visto il decreto di approvazione del 02.08.2021 d'integrazione del Programma di Liquidazione;
- visto il provvedimento di autorizzazione a svolgere nuovo banda di vendita del Lotto n. 01 con ribasso del prezzo ultimo staggito nella misura del 20% ;
- visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita dei beni di cui al presente avviso con modalità bifasica del sig. Giudice Delegato del 07 luglio 2025,

#### AVVISA

- che il giorno **14 ottobre 2025 alle ore 14:00**, procederà alla vendita competitiva bifasica con invito a presentare offerte irrevocabili d'acquisto **con modalità asincrona con unico rilancio**;
- che gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
- che è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

#### LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P.LLA 1491 - CAT A/7

Trattasi di abitazione in villa, composta da piano seminterrato, terra e primo in N.C.E.U. del comune di identificato dai seguenti dati catastali: N.C.E.U. DI EBOLI- LOCALITÀ CORNO D'ORO N. 118 - PIANO S1, T-1-2 FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7- CLASSE 1- 27,5 VANI- RENDITA: € 3.763,68

| LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7 |                   |             |      |      |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|------|------|------------|
| DESCRIZIONE                                                                                           | SUPERFICI<br>[mq] | VRIF [€/mq] | K    | CP   | Valore [€] |
| PIANO SEMINTERRATO                                                                                    | 264,79            | 1350,00     | 1,05 | 0,50 | 187 669,91 |
| PIANO TERRA                                                                                           | 200,81            | 1350,00     | 1,05 | 1,00 | 284 648,18 |
| PIANO PRIMO                                                                                           | 136,10            | 1350,00     | 1,05 | 1,00 | 192 921,75 |
| PIANO SOTTOTETTO                                                                                      | 86,35             | 1350,00     | 1,05 | 0,60 | 73 440,68  |
| PORTICATI PIANO TERRA                                                                                 | 57,00             | 1350,00     | 1,00 | 0,30 | 23 085,00  |
| TERRAZZI PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO                                                               | 84,96             | 1350,00     | 1,00 | 0,15 | 17 204,40  |
| DEPOSITI PIANO SOTTOTETTO H<1,50                                                                      | 37,63             | 1350,00     | 1,00 | 0,20 | 10 160,10  |

Dott. Giacomo Sorrentino

Via Adolfo Cilento n. 13

84122 - SALERNO

Tel. e fax 089/229525

[g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it](mailto:g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it)

|                                                              |         |         |            |      |           |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------|------------|------|-----------|
| AREA ESTERNA                                                 | 1025,00 | 1350,00 | 1,00       | 0,05 | 69 187,50 |
| VALORE LOTTO 1 [€]                                           |         |         | 858 317,51 |      |           |
| VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 10 % PER IRREGOLARITA' [€] |         |         | 772 485,76 |      |           |
| VALORE STIMA LOTTO 1 IN CIFRA TONDA [€]                      |         |         | 770 000,00 |      |           |

## II PREZZO BASE LOTTO 1:

prezzo base € 394.240,00 (trecentonovantaquattromiladuecentoquarantaeuro/00) offerta minima € 295.680,00 (duecentonovantacinquemilaseicentoottantaeuro/00);

In merito al Lotto 1 nel richiamare l'integrale contenuto della relazione peritale redatta dall'ingegnere Pasquale Modica si evidenzia che il bene è gravato dalle seguenti problematiche:

- all'abitazione è di fatto annessa un'area esterna adibita a giardino con piscina, ma, dal confronto del perimetro della p. lla 1491 (ente urbano di 1.282mq) oggetto di stima con lo stato dei luoghi, restano esclusi dalla presente relazione parte della zona adibita a giardino, la piscina ed i punti d'accesso all'abitazione in quanto ricadenti su altri mappali non oggetto di procedura;
- il fabbricato sconfinava per complessivi 6,70 mq di terreno all'interno di altre particelle di proprietà di altra società.

Si avvisa che è onere dell'aggiudicatario:

- accollarsi ogni attività, onere e costo per la risoluzione delle criticità individuate dal CTU, rilasciando in favore della procedura ogni più ampia liberatoria.
- accollarsi il pagamento di ogni onere di legge, imposte, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, onorari del notaio incaricato e di ogni altro onere da porre a carico del medesimo.

### Detenzione dei beni:

Si avvisa che il bene suindicato è detenuto dai debitori

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base **così come indicato per il lotto posto in vendita.**

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'ing. Pasquale Modica nell'ambito del procedimento di liquidazione patrimoniale Lp 1640/2017 ed Lp 1641/2017, pubblicata anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), alla quale si rinvia per ogni informazioni cognitive del compendio posto in vendita.

## OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO DEL 19.06.2025 DEPOSITATA IN ATTI DI PROCEDURA

Il liquidatore del patrimonio rappresenta che in data 19 giugno 2025 è stata depositata offerta irrevocabile d'acquisto per euro **200.000,00 (duecentomila euro/00)** oltre imposte ed oneri per i beni immobili descritti al Lotto 1 con cauzione depositata pari al 10% del prezzo offerto per € 20.000,00.

## GARA 14 OTTOBRE 2025 ORE 14:00 IN DUE FASI

**Al fine di sollecitare tutti i possibili acquirenti, preso atto del contenuto della manifestazione di interesse pervenuta, appreso l'autorizzazione del Giudice Delegato** che ha approvato il presente bando in ordine alle modalità di cessione dei beni, si indice gara, articolata in **due fasi** (di seguito descritte) per il giorno 14 ottobre 2025 alle ore 14:00 con aggiudicazione provvisoria – salve le facoltà previste dagli artt.

107 co. 4 e 108 L.F. – al miglior offerente.

### PRIMA FASE

In seguito alla verifica delle offerte d'acquisto depositate secondo le modalità previste, si svolgerà una specifica gara riservata esclusivamente a coloro che avranno depositato offerta irrevocabile di acquisto al prezzo pari o superiore al prezzo base, avente come base d'asta l'importo più alto offerto o fra coloro che avranno depositato offerte irrevocabili di acquisto **inferiori al prezzo base ma comunque non inferiori all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di ¼ così come indicato per il lotto.**

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio è rappresentato da un'unica offerta in aumento – ad aumento libero – e nel caso vi siano offerte pervenute negli ultimi 5 minuti, il termine della gara verrà automaticamente prolungato di ulteriori 5 minuti.

A tale gara l'offerente, che ha già depositato cauzione a garanzia della propria manifestazione di interesse depositata in data 19 giugno 2025, giusta autorizzazione del GD, potrà partecipare di diritto e formalizzare il rilancio, rappresentato da un'unica offerta in aumento – ad aumento libero, nelle forme previste per gli altri offerenti (e quindi segretamente).

**Si precisa che si procederà all'aggiudicazione provvisoria – salve le facoltà previste dagli artt. 107 co. 4 e 108 L.F. – al miglior offerente e che si verificherà la convenienza della vendita del lotto rispetto all'offerta irrevocabile d'acquisto acquisita.**

### SECONDA FASE

**In caso di asta deserta della prima fase**, avrà luogo una specifica gara riservata a tutti coloro che avranno depositato, nei termini indicati, offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto 1 a prezzo pari o superiore ad Euro 200.000,00 (duecentomilaeuro/00) oltre oneri, avente come base d'asta l'importo più alto offerto.

Si precisa che, qualora risulti presentata esclusivamente l'offerta irrevocabile d'acquisto del 19 giugno 2025 depositata in data 19 giugno 2025 si procederà ad un'aggiudicazione provvisoria ma potrà farsi luogo all'aggiudicazione definitiva solo quando, scaduto invano il termine di cui all'art. 107 co. 4 L.F., gli Organi della procedura ritengano che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio in aumento è libero e nel caso vi siano offerte pervenute negli ultimi 5 minuti, il termine della gara verrà automaticamente prolungato di ulteriori 5 minuti.

L'offerente, che ha già depositato cauzione a garanzia della propria manifestazione di interesse depositata in data 19 Giugno 2025 è onerato alla partecipazione con ogni formalità di rito – escluso soltanto il deposito della domanda.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co. 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche ([pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it)), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione. L'offerente si autenterà 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.

**L'offerta telematica dovrà pervenire entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della**

### **vendita.**

Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), scegliere l'asta d'interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Successivamente all'inserimento dei dati richiesti, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le istruzioni riportate.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere a pena di inefficacia:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e copia di un valido documento di riconoscimento al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione - *(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale)*, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società). In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale, per la partecipazione alla vendita). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni); 2) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva; 4) la descrizione del bene con i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è formulata; 5) l'identificazione del referente della procedura; 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; 8) l'importo versato a titolo di cauzione; 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto corrente dal quale è pervenuto il versamento; 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 9); 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 5. D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere: 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; 13) l'espressa *dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei compendio pignorato*; 14) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; 15) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; 16) copia di valido documento di identità del medesimo, e se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); 17) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**In via alternativa,** l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo 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.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta e i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende

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

**Esclusivamente, nei casi 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 di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del liquidatore ([g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it](mailto:g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it)); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 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 non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se, nell'eventuale gara nella prima fase, è inferiore al prezzo minimo indicato per ogni singolo lotto, come sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n.51297.03 acceso presso Monte dei Paschi di Siena S.p.A filiale di Salerno (IBAN IT 90 0 01030 15200 000005129703) intestato alla procedura RVG n. 1640.2017 , o la presta ma in misura inferiore al 10% del prezzo proposto; 4) se non perviene nelle modalità su descritte; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.**

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi i 180 (centootanta) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero di Giustizia secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia. Il file criptato informato 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 di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena di 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015 o in alternativa trasmessa a mezzo 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.

**In alternativa** alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1.09.1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura ed è escussa dal liquidatore su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.

**La gara avviene alle seguenti condizioni:**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, nel giorno fissato per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (**almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni**) con comunicazione effettuata alla casella di posta

elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. Al termine dei controlli da parte del liquidatore avrà inizio la gara per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di cinque minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare **un'unica offerta segreta** in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite. Allo scadere del termine il liquidatore provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria al partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali. Nel caso in cui 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 avverrà sulla scorta degli elementi: a) quella con il maggiore prezzo; b) in caso di ulteriore parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

L'aggiudicazione (comunque dichiarata sia in prima fase che in seconda fase) sarà provvisoria e diverrà definitiva (compiute le valutazioni ex artt. 107 e 108 L. Fall.) se entro il giorno **24 ottobre 2025** non perverrà alla pec della procedura [lp1640.2017salerno@pec-gestorecrisi.it](mailto:lp1640.2017salerno@pec-gestorecrisi.it), ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da deposito cauzionale pari al 20% dell'importo offerto e con le stesse modalità.

In questo caso, si procederà a nuova gara competitiva tra tutti gli interessati con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa, in data **11 novembre 2025 alle ore 11:00** con deposito delle offerte cartacee presso lo studio del Liquidatore, in Salerno alla Via Cilento 13 (tel. 089.229525), entro le ore **12:00** del giorno **10 novembre 2025**.

All'ulteriore gara parteciperà di diritto colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto, onerato alla partecipazione con ogni formalità di rito – escluso soltanto il deposito della domanda per questa sola fase.

Fin da adesso si pubblicizza e si dà evidenza che tale eventuale gara si svolgerà in **forma non telematica** ma cartacea. Nell'eventuale gara del 11 novembre 2025 si procederà alla contestuale aggiudicazione definitiva.

Si precisa che gli esiti della vendita verranno pubblicati sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it).

All'esito della gara del **14 ottobre 2025** sia in prima fase che in seconda fase, compiute le valutazioni ex artt. 107 e 108 L. Fall., decorso il termine dei successivi dieci giorni per le offerte migliorative, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'eventuale gara del **11 novembre 2025** invece, si procederà contestualmente all'aggiudicazione definitiva.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti al notaio incaricato a scelta e spese dell'aggiudicatario. Resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, 1° comma, L.F., di sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero di impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n.51297.03 (IBAN IT 90 O 01030 15200 000005129703) intestato alla procedura RVG n. **1640.2017**) acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a- filiale di Salerno secondo le indicazioni che il Liquidatore comunicherà a mezzo pec; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. In tale caso, il liquidatore (oltre che incamerare la cauzione) si riserva la facoltà di svolgere una nuova gara telematica riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara (ritenendo conveniente per la procedura incassare la somma tra la cauzione ed il prezzo minimo evitando ulteriori costi ed allungando la durata della procedura). Restano ferme le valutazioni

ex artt. 107 e 108 L. Fall., nonché gli oneri di qualsiasi genere già previsti nel presente bando a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso di mancata stipula, invece, per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di legge.

Inoltre, prima del rogito da parte del Notaio incaricato, l'aggiudicatario è tenuto a versare un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge. Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta da depositare presso lo studio del liquidatore entro il termine del versamento del residuo prezzo.

#### CONDIZIONI GENERALI

Il liquidatore del patrimonio 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 l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F.; il liquidatore del patrimonio informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione o con successiva comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. 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; gli eventuali adeguamenti che fossero richiesti dalle vigenti normative saranno a carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà le spese e gli oneri espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia al riguardo. La natura della vendita de qua esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri, pesi e controversie di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia, che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In particolare, agli effetti di quanto previsto dal D. Lgs. 192/2005 e succ. modifiche, nonché dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia e alla conformità alla normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti presenti sui beni. L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze; 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.

Il liquidatore del Patrimonio rende noto:

- che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;
- che la partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e integrale conoscenza della situazione dei beni immobili compresi nel lotto;
- che il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento di comunicazione dell'accettazione

Dott. Giacomo Sorrentino

Via Adolfo Cilento n. 13

84122 - SALERNO

Tel. e fax 089/229525

[g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it](mailto:g.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it)

dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione;

- che 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;

- che per informazioni e visite del compendio immobiliare sarà possibile collegarsi al Portale delle Vendite oppure contattare il Liquidatore al numero tel. 089/229525 e/o PEC: [lp1640.2017salerno@pec-gestorecrisi.it](mailto:lp1640.2017salerno@pec-gestorecrisi.it);

- che assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un coadiutore, la possibilità di visitare il compendio immobiliare in vendita previo appuntamento da formalizzare mediante il portale delle vendite pubbliche;

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

Il presente avviso, la relazione dell'esperto, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Sintesi dell'avviso verrà pubblicato sul quotidiano "il Mattino" edizione nazionale".

Salerno, 07.07.2025

Il liquidatore del patrimonio

dott. Giacomo Sorrentino