

TRIBUNALE DI SALERNO
Procedura Fallimentare n. 69/2014
Giudice Delegato: Dott.ssa Giuseppina Valiante
Curatore: Dott. Gianluca Novarese

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

Il Dott. Gianluca Novarese, con studio in Salerno (SA), alla via Luigi Guercio n. 125, quale Curatore fallimentare del fallimento n. 69/2014 dichiarato con sentenza del Tribunale di Salerno del 23/09/2014, pubblicata il 25/09/2014, avvisa che il giorno **29 aprile 2026, ore 11:00** si procederà, ai sensi di legge, alla vendita telematica asincrona con plurimi rilanci tramite il portale www.astetelematiche.it del bene immobile di cui al **LOTTO UNICO**, di cui alla relazione a firma del tecnico della Procedura Ing. Rosario Autuori datata 12 febbraio 2026, di seguito descritto:

BENI

La gara avrà ad oggetto la cessione del bene immobile articolato in un unico lotto appresso indicato. Si rimanda per ogni ulteriore dettaglio alla perizia di stima a firma dell'Ing. Rosario Autuori, datata 12 febbraio 2026.

BENI IMMOBILE SITO
NEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (SA)

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare:

Appartamento di categoria A/3, sito nel comune di Pontecagnano Faiano (SA) alla via Diaz n. 5, piano terra, riportato al NCEU al fg. 3, p.lla 781, sub 33, cat. A/3, cl. 1, consistenza 3 vani, Sup. catastale totale 68 m², sup. escluse le aree scoperte 62 m², R.C. € 278,89. Confinante con: Androne e vano scale sub 6, sub 31 e sub 3, Porticato e Corte sub 4 costituente BCNC asserviti all'appartamento stesso, affaccia su area di manovra sub 3 al piano S1. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada comunale via Diaz percorrendo un corto vialetto che conduce a portone del fabbricato civico n. 5. L'accesso all'appartamento avviene dal porticato condominiale direttamente accessibile dal citato vialetto, sul lato destro entrando da via Diaz. L'immobile si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione, si articola su n. 2 ambienti organizzati come ufficio, ciascuno dotato di terrazzo a livello accessibili direttamente da ciascuna stanza. Risulta presente il bagno e un piccolo ripostiglio entrambi accessibili da un piccolo disimpegno posto sul lato del 2° ambiente. Gli infissi esterni sono tutti in legno del tipo a 3 battenti apribili, dotati di cristalli a doppia camera, privi di persiane avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato laccate in colore chiaro. Le pareti sono tutte dotate di intonaco civile tinteggiate in colore chiaro; il pavimento è in monocottura installato con fuga in contrasto tra le mattonelle di colore marroncino. La superficie catastale totale è di 68 m², mentre la superficie con esclusione delle aree scoperte è di 62 m².

Con diritto alla Corte p.lla 781 sub 4 di pertinenza esclusiva avente superficie di circa 50 m². Sulla corte sub 4 sono installati gli apparecchi di misurazione del gas metano e dell'acqua di tutti gli appartamenti e pertanto grava il corrispondente diritto di accesso in favore del condominio.

Si precisa che l'immobile NON è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati per la mancata realizzazione di un secondo accesso dal vano scale/androne condominiale. Non vi è conformità catastale per la mancanza completa dell'accesso dall'ambiente dell'androne condominiale. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la

sistemazione urbanistica del bene mediante la presentazione all'Ente Comunale di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria senza necessità di realizzazione di opere. A seguire, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, andrà sistemata la documentazione catastale con aggiornamento della planimetria catastale priva della porta verso l'androne condominiale. L'intero fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto del presente avviso risulta privo di certificazione di Agibilità/Abitabilità. Per ogni ulteriore dettaglio si invita a prestare massima attenzione alla perizia di stima dell'Ing. Rosario Autuori datata 12 febbraio 2026.

Dati catastali: Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al **foglio 3, particella 781, sub. 33** categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 278,89, superficie catastale totale 68 m², sup. escluse le aree scoperte 62 m², *via Armando Diaz n. 5- PT*;

Confini: Androne e vano scale sub 6, sub 31 e sub 3, Porticato e Corte sub 4 costituente BCNC asserviti all'appartamento stesso, affaccia su area di manovra sub 3 al piano S1.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo da un terzo su autorizzazione del Giudice Delegato del 01/10/2025, con impegno al rilascio immediato del bene alla sua aggiudica. L'immobile verrà consegnato dalla procedura all'aggiudicatario libero da cose e persone.

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile non è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati per la mancata realizzazione di un secondo accesso dal vano androne/scale del condominio. Non vi è conformità catastale per la mancanza completa dell'accesso dall'ambiente dell'androne condominiale. L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese alla sistemazione urbanistica mediante presentazione di una CILA in sanatoria senza realizzazione di opere. L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile non risulta fornito della certificazione di Agibilità/Abitabilità.

Prezzo base: € 69.600,00 (euro sessantanovemilaseicento/00)

Offerta minima: € 52.200,00 (cinquantaduemiladuecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Regime fiscale: vendita esente iva ex art. 10 co.1 n. 8-bis D.P.R. 633/72

Imposte: come per legge

Per ogni migliore individuazione e descrizione dei beni si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Ing. Rosario Autuori del 12 febbraio 2026, 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 lo scrivente mette a disposizione degli interessati all'acquisto su espressa richiesta, **alla cui accurata visione gli interessati all'acquisto sono onerati.**

SPECIFICAZIONI

Provenienza del bene oggetto del LOTTO UNICO: L'appartamento pervenne alla società fallita con atto per notar Matteo FASANO del 09/11/2005, venditrice la società *omissis* (atto rep. 300 38073 reg. a Salerno il 18/11/2005 al n° 6068 e trascritto a Salerno il 21/11/2005 ai num. 56253/36900). In tale Atto l'immobile era identificato con il sub 8. La società *omissis* aveva provveduto alla edificazione diretta dello stesso fabbricato eseguita in forza dei titoli autorizzativi elencati nella relazione di stima dell'Ing. Rosario Autuori del 12 febbraio 2026. Il terreno era pervenuto alla società *omissis* per acquisto dai sigg. *omissis* con atto per notar Iole LIGUORI del giorno 11/05/1989 rep. 6251. La società *omissis* (su cui pende la procedura fallimentare in epigrafe) con atto per notar CAMPANELLA del 11/12/2012 (rep. 2340 - raccolta 7488) vendeva l'immobile alla società *omissis*. Tale atto è stato oggetto di revocatoria da parte dell'A.G. su richiesta avanzata dalla Curatela fallimentare. La domanda giudiziale di revocatoria è stata trascritta sull'immobile il 03/08/2018 al Reg. part. 24437 Reg. Gen. 31660 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 9891/2017 del 09/11/2017. Il passaggio in giudicato della sentenza con la quale l'atto suddetto è stato dichiarato inefficace

nei confronti della procedura fallimentare è stato certificato dalla Corte di Appello di Salerno il 15/01/2025. La sentenza definitiva di accoglimento della domanda di revocatoria è stata trascritta sull'immobile il 26/03/2025 al Reg. part. 991 e Reg. Generale 12832.

Oneri gravanti sui beni: l'immobile è compreso all'interno di un fabbricato dove risulta costituito un Condominio. Gli oneri condominiali per la gestione ordinaria dovuti per l'immobile oggetto del presente bando ad oggi ammontano ad euro 30,55 mensili. Alla data di sottoscrizione del presente avviso di vendita sussistono insoluti di quote condominiali per la gestione ordinaria ammontanti a complessivi euro 214,32 ed inerenti alle rate aventi scadenza compresa tra il 01/07/2025 ed il 01/02/2026.

Pregiudizievoli: sull'immobile sono presenti trascrizioni pregiudizievoli descritte dettagliatamente nella perizia di stima dell'Ing. Rosario Autori del 12 febbraio 2026. Si invitano gli interessati a prenderne accurata visione. All'uopo il Curatore, su espressa richiesta degli interessati, fornirà la perizia con i relativi allegati. La cancellazione di dette trascrizioni pregiudizievoli, laddove consentite dalla legge, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario. Il Curatore, al fine di consentire la loro cancellazione, si impegna a richiedere al Giudice Delegato le dovute autorizzazioni da rimettere nella disponibilità dell'aggiudicatario.

VISITE

Le visite agli immobili oggetto di gara potranno essere effettuate, previo appuntamento, dopo la ricezione della richiesta (la quale dovrà pervenire entro e non oltre il giorno 20 aprile 2026 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 notarili e 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 il Curatore: Dott. Gianluca Novarese

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate con **le modalità telematiche** di seguito indicate, **entro le ore 13:00 del 28 aprile 2026 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 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. 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. 69/2014 IBAN IT78X0103015200000005602860, in essere presso la banca Monte dei Paschi di Siena** – filiale di Salerno, con causale *"Fall. n. 69 del 2014 Lotto Unico 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 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 ultimo comma 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 f69.2014salerno@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;
- Indicazione del **prezzo offerto (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 dei suoi allegati**;
- **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;

- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

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 almeno pari 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 **29 aprile 2026 ore 11:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it

Si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione.

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 **29 aprile 2026** 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: f69.2014salerno@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 **21 maggio 2026 alle**

ore 11:00 ponendo a base d'asta l'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa di maggiore 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 69/2014- IBAN: **IT78X0103015200000005602860**;

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 restando 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. 69/2014 – Tribunale di Salerno, **IBAN: IT78X0103015200000005602860**, **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, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

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 Giudice Delegato, 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);

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 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: f69.2014salerno@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: 089/2866668
- 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.

Salerno, lì 24/02/2026

Il Curatore fallimentare
Dott. Gianluca Novarese