



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
SETTORE FALLIMENTARE E SOVRAINDEBITAMENTO

Liquidazione del patrimonio n. 5 del 2021

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

Il sottoscritto dott. Andrea Carratù, nominato con decreto del Giudice Delegato, in data 27.04.2021, liquidatore del patrimonio della procedura di sovraindebitamento n. 5 del 2021 pendente presso il Tribunale di Salerno,

RENDE NOTO

che il Sig. Giudice Delegato ha autorizzato la vendita dei beni immobili tramite procedura competitiva ex art. 107 L.F. 1° comma con provvedimento del 07.04.2025

AVVISA

il **giorno 10/06/2025** alle **ore 11:00** si procederà alla **vendita telematica senza incanto con modalità telematica “asincrona con unico rilancio”** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, degli immobili descritti di seguito, e quindi all'esame delle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero, se presentate in misura superiore ad una, alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili e cauzionate di acquisto.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(come da relazione tecnica in atti)

LOTTO 1

Opificio sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) alla via Firenze snc.

Il bene appartiene ad un unico complesso, originariamente destinato ad attività artigianale.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: piena ed esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE COMMERCIALE: l'immobile è destinato ad opificio artigianale con annessi: ufficio, deposito, doppio WC e piazzale antistante il lato sud del fabbricato.

Il laboratorio dell'opificio presenta un'altezza media interna H:4.35 m, con doppio accesso, dal lato nord della corta pertinenziale esterna carrabile con ingresso da Via Firenze e dal piazzale posto sul lato sud dell'opificio.

La superficie lorda è pari a circa 421 mq mentre quella accessoria, ovvero quella riferita al piazzale, è pari a circa 248 mq.

È necessario evidenziare che la planimetria catastale dell'opificio presenta come area pertinenziale esterna la

Foglio n. 1 di 12

consistenza di terreno appartenente ad altra particella, pertanto l'errore dovrà essere corretto e la stima di spesa per gli aggiustamenti catastali ammonta ad euro 3.500,00.

DATI CATASTALI: il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), al foglio 7, particella 885, sub.15, cat. d/1, rendita catastale € 3.395,00.

ONERI CONDOMINIALI: il lotto 1 è ubicato in un fabbricato condominiale.

CONFINI:

- NORD – EST: confina con il sub 13 al foglio 7, particella 885;
- EST, SUD-EST: confina con il sub 13 al foglio 7, particella 885;
- OVEST, SUD-OVEST: confina con il sub 5 e il sub 6 al foglio 7, particella 1453.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA: con riferimento agli ultimi titoli edilizi, risultano difformità rispetto allo stato dei luoghi. Nello specifico, sul lato sud ovest del sub 15 in adiacenza alla parete perimetrale è presente un piccolo volume costituito da un WC con antibagno che andrebbe demolito con costi stimati di circa € 1.000,00 (euro mille/00); inoltre, non esiste un divisorio tra il sub 15 ed il sub 13 sul lato sud ovest del piazzale che dovrà essere ripristinato con costi pari a circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00); ed ancora, all'interno dell'opificio sul lato sud ovest non esiste un divisorio con il sub 14 che dovrà essere ripristinato con costi stimati pari a circa € 500,00 (euro cinquecento/00).

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: l'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: € 290.183,00 (euro duecentonovantamila duecentotrentatré/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 290.183,00 (euro duecentonovantamila duecentotrentatré/00)

OFFERTA MINIMA: € 217.637,25 (euro duecentodiciasettemila seicentotrentasette/25)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

RILANCIO MINIMO: Rilancio minimo euro 3.000,00 (euro tremila/00)

LOTTO 2

Abitazione Civile sita all'ultimo livello (sottotetto) del fabbricato sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) alla via Firenze snc.

Il bene appartiene ad un unico complesso, originariamente destinato ad attività artigianale.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: piena ed esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE COMMERCIALE: L'immobile (sottotetto) presenta una distribuzione interna composta da: tre stanze da letto, un soggiorno, una cucina, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio ed un ingresso. L'unità immobiliare, inoltre, è dotata di quattro terrazzi.

Presenta una destinazione residenziale con altezze interne variabili dai 0,90 cm ad 1,05 m in prossimità della chiusura della falda, per poi aumentare fino a 2,40 m e 2,65m nei punti più alti.

La superficie utilizzata a destinazione residenziale è pari a circa 182 mq. La superficie accessoria scoperta (terrazzi) è pari a 172 mq.

DATI CATASTALI: il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), al foglio 7,

Foglio n. 2 di 12

particella 885, sub.12.

ONERI CONDOMINIALI: il lotto 2 è ubicato in un fabbricato condominiale.

CONFINI:

- NORD – EST: distacco su traversa privata;
- EST, SUD-EST: distacco su via Firenze;
- OVEST, SUD-OVEST: distacco su piazzale sub 15, foglio 7, particella 885.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA: il lotto n. 2 (sottotetto, individuato al sub 12) appare totalmente abusivo e non sanabile in considerazione del regime urbanistico vigente, in quanto non è stato mai abilitato da alcun titolo edilizio, il tutto come meglio precisato in perizia.

Pertanto, essendo un bene abusivo non sanabile e non sotteso ad ordinanza di demolizione, verrà quantificato il mero valore d'uso per un tempo di otto anni (tempo stimato per arrivare alla completa demolizione).

A detto valore andranno sottratte le spese per il ripristino delle difformità quantificate in euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: il bene, all'attualità, è occupato dal debitore e con obbligo di rilascio in caso di aggiudica.

VALORE DI STIMA: € 39.368,00 (euro treantanovemilatrecentosessantotto/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 39.368,00 (euro treantanovemilatrecentosessantotto/00)

OFFERTA MINIMA: € 29.526,00 (euro ventinovemilacinquecentoventisei/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

RILANCIO MINIMO: Rilancio minimo euro 3.000,00 (euro tremila/00)

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redattadell'Ing. Daniele Laudonio depositata nel fascicolo di procedura e pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il liquidatore del patrimonio Dott. Andrea Carratù.

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

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

Ognuno, tranne il sovraindebitato, è ammesso a formulare offerte di 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 al citato art. 579, comma 3, 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.) .

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, tramite il **modulo web “Offerta Telematica”**, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (pst.giustizia.it). È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone “Fai un'offerta” e compilare i campi richiesti. L'offerente dovrà registrarsi al sito www.astetelematiche.it tramite il quale avrà luogo la gara.

La gara si svolgerà nella **modalità asincrona con unico rilancio** e avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, dal liquidatore al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, appena di inefficacia, deve contenere:

- ✓ I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- ✓ Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura di sovraindebitamento;
- ✓ Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- ✓ La descrizione del bene;
- ✓ Il referente della procedura;
- ✓ L'ufficio giudiziario presso il quale pende la 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 e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;

- ✓ 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;
- ✓ L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- ✓ L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- ✓ L'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- ✓ Indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ **Copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione**, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- ✓ **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.;**
- ✓ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente,
- ✓ se il soggetto offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e ad essa dovrà essere allegato 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, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve essere allegato 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- ✓ ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- ✓ 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 legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa.

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

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

In via alternativa l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 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); Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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 della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con 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 di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustiziacomunicati 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 a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Liquidatore a.carratu@pec.commercialistasalerno.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 telematiche.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12:00

Foglio n. 6 di 12

del giorno precedente a quello fissato per la vendita ovvero **entro le ore 12:00 del giorno 09/06/2025.**

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@giustiziacerit.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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente n. 62834.45** intestato a **"PROC 5.2021 LDPD TRIB SA"** – **IBAN IT 44 T 01030 15200 000006283445**, acceso presso Monte dei Paschi di Siena, **con indicazione in causale del lotto per il quale si partecipa**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le **quarantotto ore precedenti** le operazioni di gara, 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 delle offerte, il sottoscritto Liquidatore non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile *(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° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.).*

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della 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 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.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto; 3) 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 dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **centoventi giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, 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..

GARA TRA GLI OFFERENTI

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., nel rispetto dello schema seguente:

al termine dei controlli da parte del Liquidatore, **avrà inizio la gara** per le offerte valide, previa ricezione di un avviso **di 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 **trenta 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 staggito; allo scadere del termine il Liquidatore provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.;
- qualora siano presentate più offerte, il Liquidatore inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente. Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il Liquidatore valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto in primo luogo dell'entità del prezzo, poi delle cauzioni prestate, poi delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e, residualmente, di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di ulteriore parità, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta, dandosi preferenza al criterio temporale.

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili, superiori al prezzo base d'asta e nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte, il Liquidatore disporrà la

Foglio n. 8 di 12

vendita a favore del maggiore offerente indicando come tale quella con il maggiore prezzo;

OFFERTA MIGLIORATIVA ENTRO 7 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva, se entro le ore 12.00 del settimo giorno successivo all'aggiudica provvisoria non perverrà alla pec del liquidatore a.carratu@pec.commercialistisalerno.it, ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., **offerta di acquisto migliorativa irrevocabile** per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari al 20% del prezzo offerto.

In questo caso si procederà a **nuova gara competitiva** tra tutti gli interessati con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa, in data **17/06/2025 ore 12:00**, con deposito delle offerte con le medesime modalità della prima gara **entro le ore 12,00 del giorno antecedente** la data di gara.

Il Liquidatore non procederà ad ulteriore pubblicità ma inviterà via pec a tutti i legittimati coloro che almeno 5 giorni prima della gara migliorativa indicando nell'invito il prezzo posto a base della nuova gara.

Alla gara parteciperà 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, onerati alla partecipazione con ogni formalità di rito, ivi compreso il deposito della domanda in forma telematica.

Fin da adesso si pubblicizza che tale eventuale gara si svolgerà nelle stesse esatte forme della prima gara.

I soggetti legittimati alla partecipazione alla gara migliorativa non dovranno integrare il deposito cauzionale.

Nell'eventuale successiva gara si procederà alla contestuale aggiudicazione definitiva all'offerta maggiore.

CONSEGUENZE MANCATO ADEMPIMENTO – GARA RESIDUALE

In caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, il Liquidatore (oltre che incamerare la cauzione) potrà proporre al Giudice Delegato di svolgere una seconda gara non telematica ed avanti al Liquidatore del patrimonio, riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara indicando che sarà svolta con inviti diretti del Liquidatore del Patrimonio.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare a mezzo di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine della **“PROC 5.2021 LDPD TRIB SA”**, o mediante bonifico bancario, sul conto corrente conto corrente – **IBAN IT 44 T 01030 15200 000006283445** **accesso presso Monte dei Paschi di Siena n. intestato a “PROC 5.2021 LDPD TRIB SA”**, il residuo prezzo (ovverosia il prezzo detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di giorni 90 (NOVANTA) DALLA DATA DI AGGIUDICA DEFINITIVA.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento/mutuo con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita.

IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso degli immobili aggiudicati a cura del Professionista, 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 diatto notarile. La data di stipula dell'atto notarile verrà fissata, presso un Notaio operante sul territorio di SALERNO, scelto dal Liquidatore del Patrimonio entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudica; il Liquidatore, prima del rogito notarile, provvederà alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e **l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere 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.**

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 corredato dal disciplinare digara 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.

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 urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Per tutti gli immobili è stata acquisita la certificazione notarile e, in ogni caso, 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 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.

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; gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente; le spese relative alla liberazione dell'immobile da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di apertura della procedura saranno a carico dell'aggiudicatario;

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Il presente avviso, nonché la perizia di stima, a norma dell'art. 490 del c.p.c, sono pubblicate:

- sul **portale delle vendite pubbliche**(<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno **50 (cinquanta)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno **45 (quarantacinque)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet: Casa.it, Idealista.it, Bacheca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

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.

VISITE AL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il Liquidatore invita a visionare i siti web www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, Casa.it, Idealista.it, Bacheca.it e Subito.it.

Il Liquidatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di “richiesta prenotazione visita” o, in alternativa, tramite l'indirizzo mail a.carratu@pec.commercialistisalerno.it del Liquidatore del patrimonio Dott. Andrea Carratù.

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, entro 7 giorni dalla ricezione della richiesta.

COMUNICAZIONI VINCOLANTI

Il Liquidatore, infine, rende noto:

- che informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Con ulteriore comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula del contratto di vendita;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed 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.

- che il presente avviso e disciplinare di vendita, e le perizie di stima e valutazione, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astetegiudiziarie.it e sul sito pvp.giustizia.it;
- che grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni e anche di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;
- che per ulteriori informazioni sulla vendita sarà possibile contattare il professionista a mezzo pec.

Salerno, 08/04/2025

Il Liquidatore del patrimonio

Dott. Andrea Carratù