TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
Fallimento n. 04/2018
Giudice Delegato: Ill.ma Dott.ssa Giuseppina Valiante
Curatore: Dott. Gerardo De Filippo

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

Il Dott. Gerardo De Filippo, con studio Mercato San Severino, SA alla Via Firenze, 65, curatore del fallimento n. 04/2018 dichiarato dal Tribunale di Salerno in data 30.01.2018, avvisa che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 18,00** procederà, ai sensi di legge, alla vendita telematica con plurimi rilanci tramite la telematica www.astetelematiche.it, dei beni immobili di seguito descritti.

BENI

La gara avrà ad oggetto la cessione del bene immobile di seguito indicato. Si rimanda per ogni ulteriore dettaglio alla perizia di stima.

LOTTO UNICO

Gara telematica asincrona con plurimi rilanci

Prezzo base d'asta: € 380.000,00 Prezzo ribassato del 15%

Prezzo a base d'asta ridotto di un ¼ (offerta minima): € 285.000,00

Rilancio minimo: € 5.000,00;

Cauzione: 10% del prezzo offerto IBAN IT95H0542415200000001002500 intestato a "FALLIMENTO N. 04/2018 LANZADO SRL TRIBUNALE SALERNO

Deposito offerta e cauzione entro le ore 16.00 del giorno 11 gennaio 2027.

Saldo prezzo: 120 giorni dall' aggiudica

Diritto di proprietà: Porzione di magazzino industriale in Badia Calavena (VR) località Sant'Andrea Fg.6 p.lla 348.

Identificazione catastale:

Porzione di Magazzino subb. 7 - 8 – 9 – 10 (quota 1/1)

Cabina elettrica sub.2 (quota 2/3)

Piazzale/area esterna sub.3 (quota 2/3)

Il complesso immobiliare di cui trattasi, con destinazione artigianale, è situato nel Comune di Badia Calavena (VR), in località Sant'Andrea, lungo la via Valcava, in un'area posta a margine del tessuto residenziale della frazione e immediatamente connessa alla viabilità principale della Val d'Illasi, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Badia Calavena. Il fabbricato oggetto di stima è un capannone produttivo a pianta rettangolare, realizzato con struttura portante in acciaio costituita da pilastri e travi metallici, disposti secondo una maglia regolare, con copertura a falde inclinate. L'edificio, pur configurandosi come un unico corpo di fabbrica, è catastalmente suddiviso in sei unità autonome, identificate dai subalterni 7 a 12. Le porzioni interessate dalla presente vendita corrispondono ai subb. 7–8–9–10, collocati

nella parte centrale e occidentale del complesso.
L'area pertinenziale esterna è costituita dalla porzione scoperta risultante dalla consistenza catastale complessiva del lotto, identificato al Catasto Terreni per una superficie pari a 9.063 m², dalla quale va detratta la superficie in pianta del capannone, pari a circa 4.267 m². La superficie scoperta effettivamente disponibile risulta pertanto di circa 4.796 m²: la quota di spettanza è pari a 2/3.

Con sentenza n.4360/2023, pubblicata il 11/10/2023 - RG n. 2857/2019 Rep. n.5136/2023 del 12/10/2023, il Tribunale di Salerno accoglieva la domanda di revocatoria ordinaria promossa dal fallimento OMISSIS contro gli atti di disposizione con cui la società fallita aveva trasferito la proprietà di distinte porzioni del proprio capannone ubicato in Badia Calavena (VR) alle società OMISSIS SRL, OMISSIS SRL, OMISSIS SRL. A mezzo il detto dispositivo, gli atti di trasferimento venivano dichiarati inefficaci nei confronti del Fallimento della OMISSIS e le società convenute venivano condannate alla restituzione dei beni oggetto degli atti revocati:

1) atto di compravendita a rogito notaio Generoso Granese, rep. 18887 del 14/04/2014, concluso dalla OMISSIS S.R.L. con la OMISSIS S.R.L; il trasferimento riguardava le porzioni di capannone individuate con i subb.9-10 della p.lla 348;

2) atto di compravendita a rogito del notaio Generoso Granese, rep. 18889 del 14/04/2014, concluso dalla OMISSIS S.R.L. con OMISSIS S.R.L.; il trasferimento riguardava le porzioni di capannone individuate con i subb.11-12 della p.lla 348;

3) atto a rogito del notaio Generoso Granese del 14.04.2014, repertorio 18891, con cui la OMISSIS S.r.l. ha sottoscritto quote della OMISSIS S.r.l. conferendo nella stessa il proprio ramo d'azienda denominato "Lottizzazione La Quercia"; il conferimento riguardava le porzioni di capannone individuate con i subb.7-8 della p.lla 348.

Con Sentenza n.216/2025 pubbl. il 17/03/2025 - RG n.1190/2023 Rep. n.188/2025 del 18/03/2025, cronol. 763/2025 del 17/03/2025, passata in giudicato, la Corte d'Appello di Salerno, I Sezione civile, definitivamente pronunciando nella controversia, rigettava l'appello e confermava, per l'effetto, la sentenza impugnata.

La sentenza del Tribunale di Salerno n 4360-2023 è stata annotata a margine degli atti dispositivi in data 31/07/2025. Annotazione n. 2950/2951/2952 del 31/07/2025 (INEFFICACIA RELATIVA).

PRECISAZIONE Il compendio staggito, come catastalmente individuato alle pagine che precedono, non include la restante porzione del capannone, contraddistinta con i subalterni n.11-12, la quale risulta alienata a mezzo decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Verona in data 16/09/2023, trascritto in data 30/10/2023 ai nn.32960 R.P. e 44117 R.G., nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare incardinata in danno della società OMISSIS S.R.L. Venivano ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, nonché le servitù attive e passive preesistenti, con i diritti pro quota pari a 1/3 (un terzo) sulla cabina elettrica riportata al Catasto Fabbricati al foglio 6 p.lla 348 sub 2, ctg. D/1.

Prezzo base d'asta: **€ 380.000,00 Prezzo ribassato del 15%**
Prezzo a base d'asta ridotto di un ¼ (offerta minima): **€ 285.000,00**
Rilancio minimo: € **5.000,00**;
Cauzione : 10% del prezzo offerto
Saldo prezzo: 120 giorni dall' aggiudica
Stato occupativo: L' immobile allo stato è occupato da una società previo pagamento di una indennità di occupazione temporanea (sub 7-8-9-10). La stessa società risulta già titolare di un contratto di locazione, inerente la parte di magazzino individuata catastalmente con i

subalterni n.9-10 stipulato in data 15/02/2017, registrato il 12/02/2019 presso l'Ufficio DPVR UT di Soave al n.622 serie 3T, con decorrenza 01/01/2017 e scadenza al 31/12/2022, già prorogato fino al 31/12/2026.

Importo della cauzione ed in conto prezzo in caso di aggiudica: 10% prezzo offerto;

Perizia redatta da Ing. Adriano Ardia;

Imposte: come per legge;

Regolarità urbanistica liceità edilizia:

1. Inquadramento Urbanistico : L'immobile è situato nel Comune di Badia Calavena (VR), in una zona omogenea **D1 "Zona produttiva di completamento"**. Questa destinazione d'uso permette l'insediamento di industrie, depositi, attività artigianali e commerciali, oltre a uffici e alloggi per il personale entro certi limiti volumetrici.

2. Titoli Edilizi e Stato Documentale : Il complesso è stato realizzato attraverso una serie di titoli edilizi emessi tra il 1992 e il 2013, tra cui diverse Concessioni Edilizie (C.E.) per la costruzione del capannone, della cabina elettrica, recinzioni e varianti, oltre a una D.I.A. del 2013 per il riassetto del piazzale. **Agibilità**: L'esperto segnala che agli atti del Comune **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità**, né la relativa richiesta. **Conformità Sismica**: I lavori risultano regolarmente denunciati al Genio Civile, sebbene una ricerca specifica per il certificato di collaudo non abbia dato esito positivo a causa dell'impossibilità degli uffici di eseguire la ricerca con i dati forniti.

3. Difformità Riscontrate : Dal raffronto tra lo stato attuale e gli elaborati dell'ultimo titolo edilizio (C.E. 41/2001), sono emerse le seguenti irregolarità: **Mancata realizzazione di servizi** igienici previsti originariamente all'interno del capannone. **Presenza di un manufatto amovibile** esterno adibito a servizi igienici. **Diverso posizionamento dei portoni** di accesso. **Frazionamento dell'immobile** in più unità (subalterni), non rappresentato nei titoli edilizi.

4. Sanabilità e Costi di Regolarizzazione

L'esperto ritiene che le difformità siano **sanabili**. **Frazionamento**: Rientra tra le "difformità minori" previste dal D.L. 69/2024 ("Salva Casa"), poiché non ha comportato aumenti di volume o modifiche strutturali. È regolarizzabile tramite CILA o SCIA in sanatoria. Per presentare la sanatoria, le unità devono essere rese **autonome** dal punto di vista edilizio, impiantistico e funzionale. Attualmente il capannone è un unico ambiente comunicante. **Oneri a carico dell'aggiudicatario**: Sarà compito di chi acquista eseguire le opere di separazione fisica (pareti/compartimentazioni) e il sezionamento degli impianti. **Costi Stimati**: L'esperto ha quantificato prudenzialmente un costo di **30.000,00 €** per la regolarizzazione, così suddivisi: Oneri per sanatoria e spese tecniche: 5.000,00 €. Opere di separazione ambienti: 15.000,00 €. Separazione impianti: 10.000,00 €. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla perizia redatta dall' Ing. Ardia.

VISITE - SITO WEB

Le visite degli immobili oggetto di gara potranno essere effettuate, previo appuntamento, dopo la ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp) dal Curatore fallimentare o suo delegato.

ADEMPIMENTI GIÀ SVOLTI

Il C.F. dà atto di avere acquisito il provvedimento di autorizzazione alla vendita da parte del G.D. e di aver dato notizia mediante notificazione, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

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 gli immobili è stata acquisita idonea relazione 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.
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 dar 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 e delle relazioni di stima.
Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
La liberazione dell'immobile da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, compresa la materiale liberazione dell' immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DELLA GARA

Il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ore 18,00** avrà luogo la vendita competitiva nella modalità telematica con plurimi rilanci, nella misura minima indicata, nell'arco di tempo fissato di 2 (due) ore tramite il portale www.astetelematiche.it, secondo quanto meglio appresso specificato.
La cauzione da versare è pari al 10% dell'importo offerto; ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità appresso specificate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base d'asta innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

AVVISO DI VENDITA

Il presente avviso sarà pubblicato per l'intera durata della presente procedura a norma dell'art. 490 c.p.c., comma 1°, sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia nonché nel sito internet autorizzato www.astetelematiche.it;

UNICA OFFERTA

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta, si procede ad aggiudica provvisoria;

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta il C.F. si riserva la facoltà di procedere ad aggiudica provvisoria;

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al presso base d'asta (ovvero pari o superiori al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta) e nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte il Curatore disporrà la vendita a favore del maggiore offerente indicando come tale: 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE

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 di due ore dall'inizio della gara, fissata il **12 GENNAIO 2027 ore 18:00** e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, tramite il modulo **web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia; è necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Iscriviti alla vendita" e proseguire con i passaggi proposti.

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. al recapito 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.
La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

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. Gerardo de Filippo**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto bancario le cui coordinate sono: **IBAN IT95H0542415200000001002500** in essere presso - BDM BANCA S.P.A.Corso Garibaldi , 126/128 c 84123 Filiale di Salerno, intestato "FALLIMENTO N. 04/2018 LANZADO SRL TRIBUNALE SALERNO" (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto). **Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

Nella causale dovrà essere indicato il lotto di interesse.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma I 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 III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro le ore 16.00 del giorno 11

gennaio 2027.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.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 tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

OFFERTA

La domanda, sottoscritta digitalmente, **in regola con il bollo** dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà contenere **a pena di inefficacia**:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, stato civile, data di nascita, residenza). 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 fallimentare;
- Dati identificativi **del bene** (**e del lotto**) cui l'offerta si riferisce;
- La descrizione sintetica 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art, 12, comma 4, D.M, 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- **l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;**
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
- **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**
- **dichiarazione espressa di accettazione degli immobili posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella consulenza tecnica allegata con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;**

- Indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo **(non superiore a 120 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:

- La contabile di bonifico attestante il versamento della cauzione; si ribadisce che il bonifico 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; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 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;
- l'importo offerto per l'acquisto del Lotto;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione 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) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- 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 es. 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 dell'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).

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

Deposito alternativo della domanda di partecipazione. In via alternativa l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure 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); L'offerta, per l'ipotesi alternativa e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati 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 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 a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura fallimentare n° 04/2018 f4.2018salerno@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.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

L'esame delle offerte di acquisto sarà svolto il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 18,00** tramite il portale www.astetelematiche.it.

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 ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte **ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.**

Solo le offerte giudicate regolari, indipendentemente dal prezzo offerto, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo come indicato per ciascuno dei lotti in vendita. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 3 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 3 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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 e ne può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti si colleghi 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 dei seguenti 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;

OFFERTA MIGLIORATIVA ENTRO SETTE GIORNI

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 7 giorni, non perverrà alla PEC f4.2018salerno@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.

In tal caso si procederà ad una seconda gara telematica aperta solo ai partecipanti alla prima gara, in **data 27/01/2027 alle ore 18:00** che si svolgerà nelle stesse esatte forme della prima gara, con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa di maggiore importo.

Alla ulteriore gara c.d. migliorativa parteciperanno di diritto senza ulteriori adempimenti colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto, nonché 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. 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.

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

MANCATO VERSAMENTO DELL'INTERO PREZZO

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo, **nel termine di 120 giorni dall' aggiudicazione**, 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 da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo nel termine innanzi indicato, il C.F. 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 avanti al C.F., riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara;

EVENTUALE SOSPENSIONE EX ART. 108 L.F. O AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

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 DEL BENE

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente le cui coordinate **IBAN IT95H0542415200000001002500** in essere presso - BDM BANCA S.P.A. Corso Garibaldi , 126/128 c 84123 Filiale di Salerno, intestato "FALLIMENTO N. 04/2018 LANZADO SRL TRIBUNALE SALERNO, il residuo prezzo (ossia detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **120 giorni** dall' aggiudicazione definitiva. Il rogito notarile di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine di 1**20 giorni** dall' aggiudicazione definitiva.

DESIGNAZIONE NOTAIO

La data di stipula dell'atto notarile verrà fissata presso un Notaio operante nel distretto notarile di Salerno, scelto dall'aggiudicatario, il cui nominativo sarà comunicato a mezzo pec al C.F., entro quindici giorni dall'aggiudica definitiva.

IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso 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.

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

Prima del rogito da parte del Notaio incaricato 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, spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

CANCELLAZIONI

Il C.F. precisa che provvederà a richiedere l'autorizzazione alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, indicate sotto la voce "***Formalità che saranno cancellate***" indicate in perizia, gravanti sui beni immobili oggetto del presente bando.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
c) la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.
d) 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.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

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

e) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

f) pubblicazione sul sito www.astetelematiche.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.

Si procederà soltanto con la pubblicità telematica.

COMUNICAZIONI VINCOLANTI

Il Curatore 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;
- 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 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. L'immobile è venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto. 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;
- che il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astetelematiche.it e pvp.giustizia.it;
- che 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;
- che, se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel contratto di compravendita sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il contratto di compravendita se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza immobiliare;
- che per ulteriori informazioni sarà possibile contattare il professionista a mezzo Pec: **f4.2018salerno@pecfallimenti.it**;
- che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di Aste Giudiziarie Inlinea SpA dal lunedì al venerdì tel. 0586/20141.
- Salerno, li 15/10/2026

Il curatore fallimentare

Dott. Gerardo De Filippo