TRIBUNALE DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE
Sezione Fallimentare

N. FALL. C.P. 6/2013
N. CRON._____

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI

****

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziario del Concordato Preventivo n. 6/2013, a norma dell'art. 490 c.p.c.

R E N D E N O T O

esaminato il piano di Concordato omologato il 28 maggio 2013 e visto il giusto provvedimento dell'01/04/2014 con cui si autorizzava il Liquidatore Giudiziario a procedere alla vendita, nonché il giusto provvedimento, in ultimo, del 15/07/2019 con cui si autorizzava lo stesso Liquidatore Giudiziario a procedere alla vendita con ulteriore ribasso del prezzo di stima e con l'eventuale indicazione del prezzo irrevocabilmente offerto inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore ad ¼ dello stesso prezzo a base d'asta;

- rilevato che il piano di Concordato omologato prevede anche la vendita atomistica dei singoli cespiti e ne indica le condizioni, con riferimento alle modalità previste dal codice di procedura civile per le vendite immobiliari, ai sensi dell'art. 107 comma 2 L. Fall., pur privilegiando le proposte di acquisto cumulative;

visto il giusto provvedimento del 03/11/2026 con il quale il Giudice Delegato autorizzava il Curatore/Liquidatore giudiziario a procedere alla vendita del 13/01/2027 con doppia fase eventuale come da circolare di sezione sul bando;

R E N D E N O T O

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il giorno **13 Gennaio 2027** alle ore **11:00** sul portale delle vendite Aste Telematiche si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità della vendita telematica "asincrona" tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti immobili: dell'immobile caduto nelle attività fallimentari sito in Salerno, contraddistinto dal **lotto 34);** gli immobili, di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n° 32 ed in conformità a quanto di seguito statuito.

Si prevede una gara in due fasi, di cui la seconda fase è prevista solo in caso di aggiudica provvisoria a prezzo minimo, inferiore a non oltre 1/4 quello a base d'asta ed è, quindi, eventuale;

1) in una prima fase:

a) laddove vi sono state proposte di acquisto pari ad almeno il 75%, si procederà alla gara tra tutti coloro che hanno depositato offerta pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta; in tale fase, a prescindere che l'offerta sia quella minima o quella a base d'asta, si procederà ad un'aggiudica provvisoria; anche in presenza di una sola offerta si predisporrà l'aggiudica provvisoria, ma sempre in previsione di ricevere un eventuale offerta migliorativa.
b) l'aggiudica provvisoria è vincolante e diventa automaticamente e necessariamente definitiva se, invece, non dovessero pervenire offerte migliorative nel termine fissato per l'eventuale seconda fase.

2) nella seconda fase:

nel caso di gara, come in precedenza previsto, avvenuta l'aggiudicazione provvisoria (anche nel caso di più offerte irrevocabili di acquisto pari o superiori al presso base d'asta), verrà fissato, ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., un ulteriore termine di 7 giorni liberi (entro il 22/01/2027 ore 12,30) per il deposito di un offerta di acquisto irrevocabile migliorativa (anche cartacea ma con obbligo di integrarla, in seguito, sempre entro il 22/01/2027 ore 19,00 tramite il modulo Web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia) per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da un deposito cauzionale del 20%; in tal caso verrà disciplinata una seconda gara che si aprirà il 1 febbraio 2027, ore 11.00, aperta a tutti coloro che hanno partecipato alla prima gara e/o a tutti coloro che hanno presentato un offerta irrevocabile migliorativa entro il 22/01/2027, anche se non hanno poi partecipato alla precedente gara, ponendo a base d'asta l'offerta di acquisto irrevocabile migliorativa di maggiore importo.

L'aggiudicatario provvisorio e tutti i partecipanti alla gara ordinaria partecipano di diritto e, comunque, il Liquidatore Giudiziario avrà il compito di avvisare a mezzo pec tutti i soggetti già partecipanti alla precedente gara ordinaria dell'indizione della eventuale gara migliorativa e delle modalità per parteciparvi. L'aggiudicatario provvisorio ed i partecipanti alla gara ordinaria (prima fase) non dovranno integrare la cauzione (salvo che la stessa sia stata già restituita).

La gara migliorativa, che si svolgerà in forma telematica e con le medesime modalità di quella ordinaria di cui alla prima fase, non avrà alcun'altra forma di pubblicità ma sarà il liquidatore giudiziario che provvederà ad invitare tutti i legittimati a parteciparvi almeno 5 giorni prima della gara migliorativa stessa, indicando nell'invito il prezzo posto a base d'asta della nuova gara.

In quest'ultimo caso, specularmente a come già disposto per il tentativo di vendita della prima fase, le buste saranno aperte sempre in forma telematica con le medesime modalità di quella ordinaria (prima fase) e alla conclusione della gara su offerta migliorativa **seguirà l'aggiudica definitiva** all'offerta maggiore; il giorno fissato fin da ora per l'esame delle offerte migliorative è il **01//02/2027** ore 11,00 e in caso di più offerte valide, **si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona**; nel caso di mancato **collegamento** dell'offerente o degli offerenti **per la gara telematica** e/o nel caso **nessuno formuli offerte** l'aggiudicazione definitiva sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572 co. 2 e 3 del c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e comma 4 c.p.c..

3) nella terza fase:

Si precisa che in caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario definitivo, il Liquidatore Giudiziario, oltre ad incamerare la cauzione, proporrà al Giudice Delegato di aggiudicare a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto, questo, laddove si dovesse ritenere 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

In caso contrario si procederà a nuova gara residuale esclusivamente tra tutti coloro che hanno partecipato alla gara ordinaria o hanno partecipato o potevano partecipare alla gara migliorativa. Il Liquidatore Giudiziario avrà il compito di avvisare a mezzo pec tutti i soggetti già partecipanti alla precedente gara ordinaria e/o migliorativa dell'indizione della eventuale gara residuale e delle modalità per parteciparvi e ponendo a base d'asta il prezzo già in precedenza proposto come base d'asta.

***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita, i lotti formati e le ulteriori indicazioni utili vengono cosi riepilogati:
Schede relative ai lotti

LOTTO N. 34

Procedura Concordato Preventivo	n. 6 - anno 2013
1.11 Prezzo di stima indicato in perizia (351.000,00+10.000,00 –attrezzatura)	€ 361.000,00
1.13 Prezzo base d'asta (così ora ridotto)	**€ 161.600,00**
l'indicazione del prezzo irrevocabilmente offerto, che potrà essere:	1) pari o superiore al prezzo base d'asta di **€ 161.600,00**
1.14 prezzo base d'asta ridotto di ¼_____	2) oppure inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore all'importo di **euro 121.200,00** equivalente al prezzo base d'asta ridotto di ¼ (arrotondato al rialzo)
1.12 Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	**10% dell'importo irrevocabilmente offerto**
1.1 Descrizione commerciale del bene	• Unità immobiliari A37 ubicata in piano interrato di un corpo di fabbrica, privo di numero civico, con accesso da portone, privo di numero civico, prospettante su area condominiale di pertinenza del Centro Commerciale S. Leonardo del corpo di fabbrica insistente sulla part. 170 del fog. 39 in Salerno, via San Leonardo 120, traversa Migliaro. • All'immobile si accede anche tramite una seconda entrata mediante rampa veicolare e successiva corsia condominiale interna Nel complesso l'unità A37, predisposta come palestra, risulta articolata in tre locali palestra, una sala d'attesa, con annesso ufficio e due locali spogliatoi con relativo blocco servizi. All'unità è annesso un piccolo locale tecnico (locale pompe). • L'unità A37 presenta una superficie di circa 390 mq ed un'altezza di 3,10 m. L'unità A37 è dotata di impianto igienico sanitario ed elettrico, di diffusione sonora e di estrazione aria, atteso che il locale è privo di aerazione naturale. • L'unità immobiliare A37, infine, si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed immediatamente operativa; Dopo il furto dei beni mobili, per tale unità immobiliare, non è più stato computato nel valore dell'immobile gran parte del valore dei beni mobili all'inizio presenti nel locale ma solo il sistema di riscaldamento idrico. Il corpo di fabbrica insistente sulla part. 170 del fog. 39, di cui fa parte l'unità immobiliari A37, è a sua volta ricompreso in un condominio commerciale denominato Centro Commerciale San Leonardo, a cui si accede da via San Leonardo, 120, traversa Migliaro, Salerno che comprende svariati fabbricati.
1.2 Diritto reale oggetto di trasferimento.	• Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso palestra. Proprietà pari a 1/1, proveniente da atto di compravendita Rep. 35660 Rac. 14830 del 30.10.2008 redatto da Notaio B. F.
1.3 Dati catastali e descrizione catastale del bene.	• Piena proprietà di unità immobiliare adibita a palestra, sita al piano interrato di un ex fabbricato industriale riconvertito ad uso commerciale/abitativo di circa 390 mq

1.4 Confini. _____ **1.5 Regolarità urbanistica ed edilizia**_____	riportato in Catasto Fabbricati del comune di Salerno ai seguenti fogli 39 p.lla 170 sub 34, cat D/6 cons. catast. 390 via S. Leonardo 120 Trav. Migliaro, snc, piano interrato, rendita catastale euro 4.716,00. • L'immobile A37 (N.C.E.U. Comune di Salerno fol. 39 p.lla 170 sub 34) confina con proprietà MTA srl, con vano scala fabbricato, con corsia di accesso condominiale tra i proprietari del piano interrato, interna al fabbricato, e con terrapieno di rispetto al parcheggio, salvo altri. • L'immobile A37 non presenta variazioni rispetto agli originari titoli edilizi. Si veda anche pagg. 157, 158, 159, 160 e 168 perizia Ing. F. D'Anna.
1.6 Oneri condominiali e vincoli	Solo gli oneri nascenti dall'art. 63 Disp. Att. C.c., ovvero, eventuale obbligo solidale al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente
1.7 Eventuale Occupazione del Bene	L'immobile ad oggi è nella piena disponibilità degli organi della procedura di Concordato preventivo. **N.B.** Gli oneri e le spese per la liberazione dell'immobile di qualsivoglia bene o cosa mobile o amovibile – anche e soprattutto se valutati rifiuti - presente al suo interno sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà gli oneri ma avverrà a cura dell'Liquidatore Giudiziario
1.8 Perizia	Relazione tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Felice D'Anna depositata in data 28/02/2013 precisata il 20/06/2013.
1.9 Ipoteche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	**Trascrizione Decreto di Concordato preventivo in data 18/02/2013, Registro Generale n. 6825 Registro Particolare n. 5649, decreto di ammissione a Concordato Preventivo n. 6/2013 del 8/02/2013 Tribunale di Salerno, Tribunale di Salerno, Rep. 628/2013.** **Iscrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 07/08/2012, *Registro Generale n. 30919, Registro Particolare n. 25865,*** derivante da atto giudiziario emesso a favore della A. Srl con sede in Latina, in data **28/06/2012**, Repertorio n. 3103/2012, *contro P. Srl*. Le spese per le formalità di cancellazione delle trascrizioni o iscrizioni, ipoteca volontaria e/o legale, gravanti sull'immobile trasferito sono a carico dell'aggiudicatario della vendita.
1.10 Imposte	Atto soggetto ad Iva, imposta catastale, ipotecaria e di registro.

Data ed ora dell'udienza e della presentazione delle offerte irrevocabili

Data e ora udienza di vendita	**Mercoledì 13 GENNAIO 2027 ORE 11.00**
Data e ora presentazione della busta con l'offerta.	**Martedì 12 GENNAIO 2027 ORE 18.00**

SECONDA FASE solo eventuale legata alla presentazione di almeno 1 offerta migliorativa del 10% con cauzione del 20% del prezzo offerto

Data ed ora dell'udienza e della presentazione delle offerte migliorative irrevocabili

Data e ora udienza di vendita	**Lunedì 1 FEBBRAIO 2027 ORE 11.00**
Data e ora presentazione della busta con l'offerta.	**Venerdì 22 GENNAIO 2027 ORE 19.00**

VISITE ALL'IMMOBILE

Il liquidatore Giudiziario assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta ricevuta, anche per il tramite del portale delle vendite pubbliche, e consentendo la visione dei relativi documenti. Il tutto tenuto conto e nel rispetto dell'attuale normativa in materia di prevenzione igienico - sanitaria e sempre senza assembramenti per prevenire la diffusione del Covid 19.

CONDIZIONI VENDITA

• **(1)** 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.

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 dall'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.

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;

• **(2)** gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima dell'Ing. F. D'Anna e delle condizioni di fatto degli immobili;

• **(3)** gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;

• **(4)** la liberazione dell'immobile da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Concordato preventivo omologato sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;

• **(5)** all'uopo l'aggiudicatario è tenuto a versare alla procedura entro lo stesso termine per il versamento del prezzo un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, con restituzione al termine delle operazioni dell'eventuale residuo;

• **(6)** DELEGA PARZIALE AL NOTAIO: ai fini di una più celere definizione della procedura, appare opportuno delegare - a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con spese a carico dell'aggiudicatario - ad un Notaio del Circondario di Salerno che sarà proposto dall'aggiudicatario, ma di cui ci si riserva la nomina da parte del G.D., per la stipula dell'atto pubblico e la conseguente trascrizione.

Relativamente alle formalità gravanti sull'immobile, si onera il curatore/liquidatore giudiziario solo di richiedere al G.D. l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità.

• **(7)** L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

MODALITÀ DELL'OFFERTA PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Alla vendita senza incanto si procederà con offerte irrevocabili di acquisto;

Il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea SpA

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Liquidatore Giudiziario Dott. Giulio Donnabella.

• **(8)** Le offerte di acquisto per partecipare alla vendita senza incanto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità telematiche indicate entro le ore 18,00 del giorno 12.01.2027, e dovranno contenere il bonifico effettuato almeno nelle 48 ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita.

• **(9)** Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto compiute personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co 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, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.;

• **(10)** l'offerta deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo Web **"Offerta Telematica"** fornito dal 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. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELLA DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO:

• **(11)** L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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'offerta ed i relativi documenti allegati devono 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 ravvio delle procedure per il recupero coattivo); 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 a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Curatore/liquidatore giudiziario; 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.
• **(12)** In via alternativa, l'offerta: potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure; 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 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);

Nell'offerta dovranno essere riportati:

• **(13)** I dati identificativi dell'offerente: se l'offerente è una persona fisica, si deve indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, lo stato civile, ed il recapito telefonico mobile dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; 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;
- se l'offerente è una società, si deve indicare la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il codice univoco per l'emissione della fattura elettronica, il nome del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta ed il recapito telefonico mobile;
• **(14)** si deve indicare il Numero di Ruolo Generale del concordato e dell'anno della procedura;

• **(15)** si deve indicare il referente della procedura, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
• **(16)** si deve indicare la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita e che l'**offerta è irrevocabile**;
• **(17)** si devono riportare **i dati identificativi del bene** ed il **numero di lotto** per il quale l'offerta è proposta, accompagnato da una breve descrizione del bene che si intende acquistare; in caso di più offerte si devono riportare i dati dei beni ed il numero dei lotti per i quali l'offerta è formulata;
• **(18) si deve dichiarare di conoscere le condizioni di fatto e di diritto del bene immobile che si chiede di acquistar**e;
• **(19)** va indicato l'importo versato a titolo di cauzione (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) ed il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo come di seguito indicato.
Il prezzo offerto potrà essere pari o superiore a quello posto a base d'asta; inoltre potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta, ma mai al di sotto del 75% del prezzo base d'asta (offerta minima). Gli organi della procedura, in tal caso, si riservano ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. di valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, attendendo l'ulteriore termine di 7 giorni liberi per eventuali offerte migliorative di importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da un deposito cauzionale del 20%. Il mancato rispetto di questi due parametri determinerà l'inamissibilità dell'offerta.
Il prezzo base per i singoli lotti è quello indicato in ogni singola scheda relativa ai singoli lotti contraddistinti dal n. 32 al n. 35 a cui si rimanda per i dettagli;
• **(20)** va indicata la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento e ove sarà restituita la cauzione in caso di non aggiudica.
Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
• **(21)** lindicazione dell'indirizzo della 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, 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
• **(22)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento
• **(23)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della/e perizia/e di stima
• **(24)** l'autorizzazione al trattamento dei dati personali
• **(25)** l'indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (che non potrà comunque essere 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;
All'offerta dovranno essere allegati:

• **(26) il bonifico**, 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; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, il Curatore/Liquidatore giudiziario non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito ed indicato per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
• **(27)** copia di valido **documento di identità** e copia del **codice fiscale**
• **(28)** 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;
• **(29)** 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);
• **(30)** 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;
• **(31)** 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;
• **(32)** se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

• **(33)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
• **(34)** 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).

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti:

• **(35)** le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti 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; **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**.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" 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 conseguite l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il Curatore/Liquidatore giudiziario 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;
• **(36)** L'offerta è inefficace
1) se perviene oltre il termine stabilito;
2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato;
3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **1003 253 IBAN n. IT93 V054 2415 2000 0000 1003 253** presso la **BDM Banca, Agenzia di Salerno** intestato alla procedura **di Concordato Preventivo N. 6/2013**, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
• **(37)** L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
• **(38)** Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Procedura di aggiudicazione
Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:
• **(39)** 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., salvo poi attendere l'eventuale offerta migliorativa.
• **(40)** Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base il Curatore/Liquidatore Giudiziario può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si dovrà attendere, ex art. 107 co. 4 L.F. il termine di 7 giorni liberi per il deposito di un eventuale offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da un deposito cauzionale del 20%.
• **(41)** Qualora siano presentate più offerte, il Curatore/Liquidatore giudiziario 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 Curatore/Liquidatore giudiziario 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
N.B. sia in caso di aggiudicazione a prezzo pari o superiore al prezzo base d'asta, che nel caso di offerta minima, è sempre prevista la eventuale seconda fase laddove pervenga un eventuale offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da un deposito cauzionale del 20%.

Completamento della procedura di aggiudicazione

• **(42)** L'aggiudicatario, provvisorio o definitivo, non ha diritto all'acquisto del bene, restando in piena facoltà del Giudice, fino all'emissione del decreto di trasferimento con atto notarile, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, ai sensi dell'art. 108 L. Fall.
• **(43)** È espressamente ammessa la possibilità di sospendere la gara e di indire nuova procedura competitiva tra i soli soggetti che hanno partecipato alla procedura competitiva con offerta minima qualora intervenga anche con deposito cartaceo (ma con obbligo di integrarla, in seguito, sempre entro il **22/01/2027** ore 19,00 tramite il modulo Web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia) presso lo studio del Curatore/Liquidatore giudiziario da riconfermare entro il **22/01/2027** ore 19,00 con modulo Web, offerta migliorativa di almeno il 10% del miglior importo realizzato nella indetta gara.
In tal caso, per garantire la serietà della proposta, è previsto il deposito di nuova offerta cauzionata con il 20% del nuovo importo proposto; e tra gli stessi si procederà ad una nuova gara di cui sarà dato avviso a mezzo pec ai partecipanti da svolgersi con le modalità che verranno ad essi soltanto comunicate.
• **(44)** Il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare N.T. intestato a "procedura **di Concordato Preventivo N. 6/2013"** aperta presso il Tribunale di Salerno ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, sotto la comminatoria, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.;
• **(45)** Le spese conseguenti alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi comprese imposte, tasse ed altri oneri accessori, nella misura del 15% del prezzo di aggiudica e devono essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo assegni circolari da depositarsi presso lo studio del Curatore/Liquidatore giudiziario ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.
• **(46)** Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta al Curatore/Liquidatore giudiziario entro il termine del versamento del residuo prezzo.
• **(47)** Al corretto adempimento delle prescrizioni di cui sopra verrà dato corso procedere con stipula di atto notarile con incarico ad un Notaio del Circondario di Salerno che sarà proposto dall'aggiudicatario ma con oneri a carico dell'aggiudicatario stesso. Il tutto ad insindacabile discrezione degli organi della procedura.
• **(48)** In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.
• **(49)** Si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla eventuale liberazione dell'immobile. Si precisa che l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico di tutte le spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto del trasferimento (relativamente alle predette attività a cura della procedura), compreso l'asporto dei beni mobili e tutto quanto potrebbe rinvenirsi sugli o negli immobili staggiti, compresi eventuali rifiuti di risulta anche se non espressamente indicati o specificati in perizia di stima.
• **(50)** 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 cod. civ., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 cod. civ., 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 decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

***

PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c. 1° comma sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.
Saranno poi eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità:
- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine;
altresì verrà disposta la diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- eventuale divulgazione dell'avviso di vendita, a norma del terzo comma dell'art. 490 c.p.c., omessa l'indicazione del debitore, mediante affissione di manifesti murali nel comune di Salerno e Pontecagnano Faiano;
- pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del Curatore/Liquidatore giudiziario e della cancelleria fallimentare presso cui assumere ulteriori informazioni), almeno 30 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte e una sola volta sui quotidiani di informazione "La Città e La Repubblica"
Il Liquidatore giudiziario ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie oltre alla obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili Ciascun interessato, previo appuntamento con il liquidatore giudiziario (Dott. Giulio Donnabella, con studio in Salerno, alla Via Lungomare colombo, trav. G. Scola n. 4, telefono/fax 089 759147 o mail donnabella.giulio@gmail.com o pec della procedura cpo6.2013salerno@pecfallimenti.it) da fissarsi entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata da formularsi anche a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti. Non sono ammesse visite prenotate fino a 10 giorni prima dalla vendita.

All'esito dei prescritti adempimenti il trasferimento della proprietà avverrà a cura del liquidatore giudiziario e/o per il tramite di un NOTAIO al quale è conferita DELEGA PARZIALE - con spese a carico dell'aggiudicatario - a norma dell'art. 591 bis c.p.c., di cui ci si riserva la nomina, la stipula dell'atto pubblico e la conseguente trascrizione. Relativamente alle formalità gravanti sull'immobile, si onera il Liquidatore giudiziario di richiedere al G.D. l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità.

Per informazioni dettagliate rivolgersi al liquidatore giudiziario Dott. Giulio Donnabella, con studio in Salerno, alla Via Lungomare colombo, trav. G. Scola n. 4.

Salerno lì, 03/11/2026

Il LIQUIDATORE GIUDIZIARIO