Visto si autorizza
In data: 28/10/2026

Avv. Raffaele Fiore
Patrocinate in Cassazione
84122 Salerno – Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
Tel. 089.2583436
e-mail: avvocatoraffaelefiore@gmail.com
pec: avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it
C.F.: FRI RFL 71D13 H703Y - Partita IVA 03972120657

TRIBUNALE DI SALERNO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale:
n° **40** anno: **2025**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Giuseppina Valiante**
Curatore: **Avv. Raffaele Fiore**
lg40.2025salerno@pecliquidazionigiudiziali.it

Istanza per autorizzazione alla vendita bene immobile
(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Lo scrivente Avv. Raffaele Fiore, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe

premesso

- **che** il sottoscritto curatore ha predisposto il programma di liquidazione, depositato in data 01.04.2026 ed approvato con provvedimento del 02.04.2026;
- **che** con successivo provvedimento del 10.10.2026 la *S.V.Ill.ma* ha approvato il supplemento al programma di liquidazione depositato in data 07.10.2026;
- **che** il programma di liquidazione e il supplemento al programma di liquidazione prevedono, nella sezione relativa alla liquidazione dei beni immobili, la vendita competitiva, ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII dei seguenti beni e, precisamente:

(Descrizione del bene come da Relazione di stima)

LOTTO UNICO: COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSA CORTE ED UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24

DESCRIZIONE AREA PRODUZIONE [PIANO TERRA SUB 20 - PIANO TERRA SUB 23 - SOPPALCHI SUBB 21, 24] DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 1.272,80 mq. *(cfr. PLANIMETRIA PAG. 5 CTU).*

SUB 23- PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 403,00 mq.

All'area produttiva (SUB 23 piano terra) si accede principalmente dalla corte Nord (cfr. ALL N. 7.2- Foto N. 1 CTU). La porta d'accesso in ferro immette nell'AREA INGRESSO (83,20 mq- HVAR = 5,00 m - 6,00 m -2,70 m - cfr. ALL N. 7.2- Foto N. 2, 3 CTU) in cui sono ubicati N. 2 WC (5,00 mq – H = 2,70 m – cfr. ALL N. 7.2- Foto N. 4 CTU) ed in cui è altresì posta una scala in ferro da cui è possibile accedere al SUB 23 piano primo (attualmente adibito ad abitazione) ed al piano soppalco adibito a deposito (SUBB 21, 24) (cfr. ALL N. 7.2- Foto N. 3 CTU).

Ad Est è presente l'ambiente SALA DECORAZIONI (57,40mq- H=2,70m - CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 5//9). Dall'area ingresso proseguendo verso Ovest è presente la vera e propria area produzione (340,00mq- HVAR=5,00m÷6,00m - CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 5, 6, 7). Lungo il lato nord a confine con l'adiacente SUB 20 è presente una volumetria in aggetto adibita ad area spogliatoi con annessi WC (30,00mq- H=2,70m - CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 11, 12, 13).

SUB 20- PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 515,80mq

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Proseguendo verso Ovest un ampio varco d'accesso (CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 14, 16) immette in un'altra area anch'essa adibita a produzione (SUB 20 - 357,00mq- HVAR=5,00m÷6,00m - CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 14//17, 19), accessibile anche dal lato Ovest della corte (CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 15, 22). Lungo il lato è presente una volumetria in aggetto adibita in parte a deposito (30,70mq- H=2,70m - CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 20) ed in parte ad ufficio (15,30mq- H=2,70m - CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 21). Si evidenzia che nell'area adiacente ai vani deposito/wc è presente un soppalco di circa 16,00mq - CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 19).

SUBB 21, 24- PIANO PRIMO/SOPPALCHI DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 354,00mq

Lungo il lato Sud dell'area produttiva si sviluppa il livello soppalco [HVAR=2,60m÷1,95m] contraddistinto dai SUBALTERNI 21 (177,00mq, posto in adiacenza al sub 20) e SUB 24 (177,00mq, posto, in parte in adiacenza al SUB 23). I subalterni che identificano il soppalco non sono fisicamente separati e pertanto di fatto costituiscono un ambiente unico adibito a deposito (354,00mq- HVAR=2,60m÷1,95m CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 8, 9, 10, 15, 17, 18) accessibile da una scala in ferro posta nell'area produttiva identificata dal sub 20 (CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 16, 17). E' altresì presente una porta d'accesso alla parte di soppalco identificata dal SUB 24 al primo livello dell'area ingresso al SUB 23 (CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 3, ALL N. 7.3- Foto N. 1)

ABITAZIONE SUB 23 - PIANO PRIMO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 182,18 mq

Il primo livello del SUB 23 accessibile a mezzo scala in ferro posta nell'area ingresso dell'area produttiva al piano terra (CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 1) risulta attualmente adibito ad abitazione.

L'altezza utile interna dell'unità è variabile da un massimo di 3,00m ad un minimo di 2,00m.

L'unità risulta accessibile anche dalla corte Est ove una scala in ferro posta in adiacenza alla parte terminale del prospetto nord (CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 18, 19) conduce ad un terrazzino (8,40m- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 20) su cui è ubicata l'ulteriore porta d'ingresso.

L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- *Area ingresso, dal piano terra del SUB 23 (25,00mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 2, 3)*
- *Disimpegno 1 (12,90mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 4, 5)*
- *Camera 1, con lavandino (19,60mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 6, 7)*
- *WC 1 (4,60mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 8)*
- *WC 2 (5,40mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 9)*
- *Cucina (15,60mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 10, 11)*
- *Camera 2 (16,20mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 12)*
- *Camera 3 (16,20mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 13)*
- *Camera 4 (37,70mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 14, 15)*
- *Camera 5 (16,20mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 17)*
- *Disimpegno 2 in cui è ubicata l'ulteriore accesso dalla corte est (4,30mq- CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 16, 20).*

ABITAZIONE SUB 22 - PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 262,60 mq

Il subalterno 22 della p.lla 185 identifica catastalmente l'abitazione al piano terra che si sviluppa lungo il lato Est e buona parte del lato sud del fabbricato (CFR ALL N. 6, TAV. N. 3, 6). Detto subalterno risulta di fatto suddiviso in due abitazioni (CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 1, 2) nel prosieguo denominate UNITÀ 1 che si sviluppa principalmente lungo il lato est ed UNITÀ 2 che si sviluppa in prosieguo lungo il lato Sud. Ad entrambe le unità si accede dal prospetto Sud del fabbricato ove è presente un area di camminamento pavimentata di larghezza di circa 3,00m (CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 2, 13).

Si precisa che è possibile accedere all'area lastricata anche dalla corte Ovest a mezzo di cancelletto pedonale (CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 1, ALL N. 7.1- Foto N. 9).

UNITÀ 1 DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 98,90mq

All'abitazione di altezza utile interna 2,80m si accede dal prospetto sud del fabbricato (CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 1, 2). L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- *Ingresso/corridoio e ripostiglio nella parte terminale (14,40mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 3, 4)*
- *Cucina con piccolo ripostiglio (8,50mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 5, 6)*
- *Camera 1 (20,60mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 7)*
- *Camera 2 (15,80mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 8)*
- *Camera 3 (13,10mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 9)*
- *Camera 4 (15,50mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 10)*
- *WC 1 (6,10mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 11)*
- *WC 2 (4,90mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 12)*

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

UNITÀ 2 DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 163,70mq

All'abitazione di altezza utile interna 2,80m si accede dal prospetto Sud del fabbricato (CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 2, 13). L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- *Cucina, ove è ubicata la porta principale d'ingresso (19,30mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 14/16)*
- *Soggiorno (34,00mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 17/19)*
- *Corridoio (23,20mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 20)*
- *Ripostiglio (4,90mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 21)*
- *Lavanderia (6,10mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 22, 23)*
- *WC 1 (5,30mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 24)*
- *Camera 1 (12,50mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 25)*
- *Camera 2 (16,20mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 26)*
- *Camera 3 (18,70mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 27)*
- *Camera 4 (18,10mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 28)*
- *WC 2 (5,40mq- CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 29, 30)*

ABITAZIONE SUB 19 - PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 164,00 mq

All'abitazione di altezza utile interna 2,80m, che si sviluppa interamente sul prospetto Sud (CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 1, 2, 3- CFR ALL N. 6, TAV. N. 3, 7) si accede dal prospetto Sud del fabbricato, nella parte terminale verso Ovest o dalla corte Ovest a mezzo di cancelletto pedonale che immette sull'antistante area lastricata (CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 1, ALL N. 7.1- Foto N. 9).

L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- *Ingresso (9,10mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 4)*
- *Soggiorno (34,90mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 5, 6)*
- *Camera 1 (8,50mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 7)*
- *Cucina (33,80mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 8, 9)*
- *Disimpegno (11,20mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 10)*
- *Camera 2 (16,80mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 11)*
- *Camera 3 (13,70mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 12)*
- *Camera 4 (14,10mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 13)*
- *WC 1 (7,70mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 14)*
- *WC 2 (5,20mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 15, 16)*
- *Lavanderia (5,90mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 17)*
- *Ripostiglio (3,10mq- CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 18)*

CORTE ESTERNA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A CIRCA 4.400,00 mq

Al fabbricato risulta di fatto annessa area pertinenziale funzionale, organizzata in parte per la viabilità interna e destinata principalmente a consentire l'accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare, nonché le manovre e la sosta dei veicoli a servizio dell'attività produttiva (corte esterna LATO NORD-OVEST di circa 1.400,00mq) e delle unità residenziali (corte esterna LATO EST e SUD e terreno calpestabile di circa 3.000,00mq) (CFR ALL N. 7.1, foto N. 4/10, 12, 13).

La suddetta area esterna risulta in parte pavimentata, in parte sistemata a terreno stabilizzato con brecciolino ed in parte, segnatamente nella porzione sud, lasciata a terreno incolto (CFR ALL N. 7.1, foto N. 11 - CFR ALL N. 6, TAV. N. 1).

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA CORTE PERTINENZIALE

Sotto il profilo catastale, l'intero ambito territoriale è ricompreso nella particella 185 in N.C.T. della superficie complessiva pari a 36.006,00mq, censita quale Ente Urbano, la quale contempla non solo il compendio oggetto della presente procedura ma anche ulteriori fabbricati estranei alla liquidazione e di altra proprietà, nonché porzioni destinate a viabilità e accesso a servizio sia dei subalterni oggetto della presente procedura sia di altri complessi immobiliari. L'accesso alla corte del compendio avviene infatti (CFR. PLANIMETRIA PAG. 8 RELAZIONE DI STIMA) attraverso la restante porzione della medesima particella, in forza di servitù di passaggio costituita con atto per notar BUONOCORE ERMANNO del 13/10/1997 trascritto in data 23/10/1997 nn. 22457/28133 a favore della P.LLA 185 SUB 2 e contro la P.LLA 185 SUB 3, come ivi dettagliatamente riportato. (CFR PLANIMETRIA PAG. 8 RELAZIONE DI STIMA)".

In relazione al titolo di provenienza, si evidenzia che con atto di compravendita del 18.11.2003 a rogito Notaio Umberto Salomi, rep. n. 7045, la società in liquidazione acquistava un capannone industriale della superficie di circa mq 1.420, allora censito al N.C.E.U. FOGLIO 12 P.LLA 185 SUBB. 13 e 14 (attuali SUBB. 19, 20, 21, 22, 23 e 24), con annessa corte pertinenziale di circa mq 4.400.

Tuttavia, tale corte non risulta identificata da autonoma particella catastale né risulta catastalmente delimitata sotto il profilo della consistenza e dei confini, atteso che l'intera particella 185 è censita quale Ente Urbano privo di intestazione catastale e ricomprende l'intero compendio

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

fondiario di superficie catastale pari a 36.006,00mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati l'esperto di stima ha rilevato che al complesso oggetto di procedura risulta di fatto asservita una porzione di area ubicata nella parte terminale Sud della particella 185, verosimilmente riconducibile, per estensione e caratteristiche, alla corte indicata nel titolo di provenienza (ossia pari a 4.400,00mq), detta area risulta fisicamente individuata da confini fisici delimitati da muri e recinzioni di confine (CFR. ALL. 7.1 FOTO 2÷6) e cancello privato di accesso (CFR FOTO ALL. 7.1 FOTO 2÷3).

Si evidenzia inoltre che agli atti catastali risulta presente un elaborato planimetrico risalente al 31/12/1993 (riportato in ALLEGATO 3 della RELAZIONE DI STIMA) nel quale l'area ed il fabbricato oggetto di stima è individuata con il SUBALTERNO 3. Tale rappresentazione, tuttavia, non consente l'individuazione di una autonoma particella catastale al N.C.T., permanendo l'attuale censimento dell'intera particella 185 quale Ente Urbano nella sua interezza, con conseguente valore meramente ricognitivo interno e non sufficiente, allo stato, a definire con certezza giuridico-catastale la consistenza e l'estensione della corte pertinenziale richiamata nel titolo.

Secondo quanto riferito dall'esperto di stima, alla luce di quanto sopra desunto, la corte pertinenziale di circa 4.400,00mq risulta allo stato individuabile esclusivamente in via materiale e di fatto come sopra ampiamente descritto, ma non catastalmente con proprio identificativo.

L'eventuale regolarizzazione catastale della suddetta porzione di corte richiederebbe la preventiva redazione di tipo di frazionamento catastale della intera particella 185 (36.006,00mq), con individuazione plano-altimetrica della porzione da asservire al compendio oggetto di procedura, nonché le verifiche urbanistiche e civilistiche connesse, anche in relazione alle servitù di passaggio esistenti sulla particella originaria.

Per le attività tecniche sopra descritte si stima un costo complessivo della pratica catastale di frazionamento indicativo pari ad euro 8.000,00, oltre oneri di legge ed eventuali ulteriori spese connesse a verifiche urbanistiche e/o atti di regolamentazione delle servitù esistenti, che restano a carico dell'aggiudicatario qualora decidesse di effettuare le operazioni sopra menzionate

DATI CATASTALI

Il suindicati immobili sono riportati nel ***Catasto Fabbricati del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) al FOGLIO 12:***

- ***P. LLA 185; SUB 19; CAT A3;*** *classe 2; cons. 8,5 vani; sup. cat. 180 mq; Rendita: €. 702,38; VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T;*
- ***P. LLA 185; SUB 20; CAT D7****; Rendita: €. 5.302,00; VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T;*
- ***P. LLA 185; SUB 21; CAT C2****; classe 4; cons. 170 mq; sup. cat. 177 mq; Rendita: €. 377,53; VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano 1;*
- ***P. LLA 185; SUB 22; CAT A3;*** *classe 2; cons. 12 vani; sup. cat. 287 mq; Rendita: €. 991,60; VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T;*
- ***P. LLA 185; SUB 23; CAT D7;*** *Rendita: €. 7.130,00 - VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T-1;*
- ***P. LLA 185; SUB 24; CAT C2****; classe 4; cons. 171mq; sup. cat. 181 mq; Rendita: €. 379,75; VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano 1.*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unita immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) al Foglio 12, P. lla 185, sub. 19 è occupata sine titulo con versamento di indennità giusta autorizzazione del competente G.D. Tutti gli altri beni del compendio pignorato sono nel possesso giuridico e materiale del Curatore.

STATO MANUTENTIVO

Il compendio si presenta in condizioni di obsolescenza sia sotto il profilo tipologico che costruttivo. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in acciaio, con copertura realizzata mediante elementi metallici che evidenziano diffusi fenomeni di ossidazione. Le tamponature perimetrali risultano in parte in muratura e in parte vetrate, concentrate nella zona terminale del fabbricato.

La pavimentazione industriale interna si presenta in stato di usura, con evidenti segni di degrado dovuti all'uso prolungato. Gli ambienti destinati a uffici e depositi, ricavati all'interno dell'area produttiva, versano in modeste condizioni manutentive, con finiture fortemente degradate e necessità di interventi rilevanti.

L'area di ingresso, comprensiva dei servizi igienici (SUB 23, piano terra), si presenta in condizioni relativamente migliori, pur mantenendo caratteristiche complessivamente modeste.

Il piano primo del subalterno 23, di fatto adibito ad abitazione, presenta finiture di tipo ordinario, con pavimentazione standard, porte interne in legno tamburato e servizi igienici con rivestimenti ceramici. Tuttavia, si rilevano criticità sotto il profilo funzionale e igienico-sanitario, in quanto alcuni ambienti presentano altezza interna ridotta, sono presenti diffusi fenomeni di umidità e l'ubicazione dell'unità all'interno del contesto produttivo ne limita l'idoneità all'uso abitativo.

Sono presenti gli impianti essenziali (idrico ed elettrico), senza garanzia di conformità alle normative vigenti. Le ulteriori due unità abitative poste al piano terra presentano dotazioni di tipo ordinario e condizioni manutentive complessivamente normali, si riscontrano inoltre localizzati fenomeni di umidità, verosimilmente riconducibili alle caratteristiche costruttive e alla collocazione al piano terra. Anche per tali unità, l'inserimento all'interno del contesto produttivo incide negativamente sulla qualità abitativa complessiva.

Nel complesso, il compendio immobiliare si presenta in stato manutentivo modesto, con caratteristiche costruttive superate, diffuse condizioni di degrado e criticità anche sotto il profilo funzionale e igienico-sanitario, rendendo necessari interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione generale

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore, Ing. Pasquale Modica , depositata presso la competente Cancelleria in data 29.05.2026 si rileva che il complesso immobiliare in questione è dotato dei seguenti titoli urbanistici: a) CONCESSIONE EDILIZIA N. 57/81 rilasciata alla società omissis per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di ceramica in MONTECORVINO PUGLIANO, località Pagliarone e successiva CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/2000; b) DIA prot. 10634 del 03/10/2005 di omissis (in variante alla DIA prot. 10450 del 07/01/2004) per la creazione di alcune aperture e ridistribuzione interna. Nell'ambito della predetta DIA è stata reperita dell'esperto di stima la seguente documentazione: - RICHIESTA DIA; - RELAZIONE TECNICA; - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI FATTO; - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI PROGETTO; - RELAZIONE FINALE COLLAUDO E CONFORMITÀ [l'esperto di stima evidenzia che detta DIA è relativa alla parte del complesso attualmente identificata con i subalterni 20, 21, 19 (EX SUB 13)]; c) DIA prot. 10635 del 03/10/2005 di omissis per la creazione della residenza del custode. Nell'ambito della predetta DIA l'esperto di stima ha reperito la seguente documentazione: - RICHIESTA DIA; - RELAZIONE TECNICA; - CALCOLO VOLUMI; - STRALCI INQUADRAMENTO; - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI FATTO; - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI PROGETTO; - RELAZIONE FINALE COLLAUDO E CONFORMITÀ [l'esperto di stima evidenzia che detta DIA è relativa alla parte del complesso attualmente identificata con i subalterni 22, 23, 24 (EX SUB 13)]. Dal detto elaborato si rileva che dal confronto degli ultimi grafici urbanisticamente assentiti con le DIA PROT. 10634 e PROT. 10635 del 03/10/2005 con lo stato dei luoghi riscontrato l'esperto di stima ha evinto le seguenti difformità: a) P. LLA 185- SUB 23- PIANO TERRA: - diversa distribuzione interna nell'area ingresso; b) P. LLA 185- SUB 23- PIANO PRIMO: - diversa distribuzione interna con presenza di cucina nel vano accatastato come deposito; - creazione di un nuovo vano (denominato CAMERA 1) di circa 10,00mq nell'ambito del volume del capannone; -presenza di un terrazzo di circa 8,40mq a Nord, con sottostante locale deposito di circa 6,60mq ed altezza 2,30 m. (non accatastato); l'esperto di stima evidenzia che l'unità in oggetto, censita catastalmente come ufficio, presenta allo stato attuale una utilizzazione difforme, essendo adibita a uso abitativo in assenza di idoneo titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso; c) P. LLA 185 - SUB 20 - PIANO TERRA: - diversa distribuzione nell'area uffici; - presenza di un soppalco di circa 16mq nello spigolo Nord-Ovest; d) P. LLA 185 - SUB 19 - PIANO TERRA: - diversa ubicazione della cucina; e) P. LLA 185 - SUB 22 - PIANO TERRA: - l'unità immobiliare risulta di fatto suddivisa in n. 2 unità attraverso la chiusura della porta di comunicazione tra la cucina dell'unità 1 ed il soggiorno dell'unità 2; nell'unità 1, diversa distribuzione interna (zona cucina), diverso utilizzo del vano catastalmente indicato come "archivio" di fatto utilizzato a wc e del vano terminale ovest utilizzato come cucina. Secondo quanto riportato nell'elaborato versato in atti in riferimento alle difformità edilizie riscontrate, l'esperto di stima rappresenta che l'eventuale regolarizzazione delle stesse risulta subordinata alla preventiva verifica della conformità urbanistica ed edilizia dell'intero compendio, da effettuarsi mediante specifica istruttoria tecnica. In particolare, l'esperto di stima rileva che l'immobile ricade in zona omogenea D1 – INDUSTRIALE ESISTENTE, per la quale lo strumento urbanistico vigente prevede specifici indici e parametri edilizi, nonché limitazioni in ordine alla presenza di superfici a destinazione residenziale, ammesse entro determinati rapporti rispetto alla superficie produttiva. Sulla base di quanto asserito dal medesimo esperto stimatore la verifica del rispetto di tali parametri, nonché della cosiddetta "doppia conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, richiederebbe un'analisi tecnico-progettuale di dettaglio estesa all'intero complesso immobiliare, non compatibile con la natura e le finalità dell'incarico peritale, atteso altresì che ogni valutazione in ordine alla sanabilità delle opere resta necessariamente subordinata a specifica istruttoria tecnico-amministrativa presso gli enti competenti. L'esperto di stima evidenzia che in alternativa sarà in ogni caso possibile procedere al ripristino dei luoghi in conformità ai grafici assentiti e che ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è tenuto conto della presenza delle difformità edilizie sopra descritte e dell'incertezza connessa alla loro eventuale regolarizzazione, applicando un opportuno coefficiente di riduzione percentuale del valore, in considerazione dei rischi, dei costi tecnici e dei tempi necessari per la definizione delle relative pratiche edilizie.

Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura. Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Dal richiamato elaborato peritale si evince che non è stato rinvenuto il certificata di agibilità. Dalla medesima relazione peritale si evince che il terreno in N.C.T. di MONTECORVINO PUGLIANO al FL 12 P.LLA 185: a) secondo la classificazione operata dal PUC VIGENTE ricade: - in zona omogenea "D1 ESISTENTE"; - in piccolissima parte in zona sottoposta a "Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004"; - in piccolissima parte in "rete ecologica- corridoi ecologici"; - in piccolissima parte in "corsi d'acqua"; - in piccolissima parte in "Area a Pericolosità Elevata P3"; b) secondo la classificazione operata dal PUC DI VARIANTE ADOTTATO ricade: - in zona omogenea "D1 ESISTENTE"; - in piccolissima parte in zona omogenea "E1- Aree naturali"; - in piccolissima parte in zona sottoposta a "Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004"; - in piccolissima parte in "rete ecologica- corridoi ecologici"; - in piccolissima parte in "corsi d'acqua"; - in piccolissima parte in "Area a Pericolosità Elevata P3".

PROVENIENZA

I beni oggetto del presente avviso di vendita sono pervenuti alla Società in Liquidazione Giudiziale con i precedenti identificativi catastali [C.F. Foglio 12, P.lla 185 Subb. 13 e 14 (attuali Subb. 19, 20, 21, 22, 23 e 24)], con atto di compravendita del 18.11.2003 a rogito Notaio Umberto Salomi, rep. n. 7045, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02.12.2003 ai nn. 41522/30408 dalla società omissis

* * *

*Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla individuazione e descrizione di tutti i beni sopra indicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri su essi gravanti, anche derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ed eventualmente connessi con il loro carattere storico-artistico ecc., **che resteranno a carico dell'acquirente, gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione di stima redatta dall'Ing. Pasquale Modica, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta** – depositata nel fascicolo di procedura e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sito internet www.astegiudiziarie.it*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI

Dall'indagine ipotecaria condotta, a tutto il (*inserire data ispezione), i* ***beni oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:***

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

a. ***formalità pregiudizievoli che resteranno a carico della parte acquirente*** *relative alla corte pertinenziale del complesso oggetto di liquidazione identificata dalla particella 185 la quale risulta essere gravata da diverse servitù trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari come di seguito riportato:*

- la PARTICELLA 185 EX SUB 3 del FOGLIO 12 gode di servitù di passaggio sul piazzale identificato dalla PARTICELLA 185 EX SUB 2 al FOGLIO 12 come da: TRASCRIZIONE del 23/10/1997 NN 22457/28133 (RIPORTATA IN ALL. N. 3)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, giusto ATTO NOTARILE per notar BUONOCORE ERMANNO del 13/10/1997 rep. 41547 a favore della società omissis (originaria P.LLA 185 SUB 2) e contro la società omissis (originaria P.LLA 185 SUB 3);

- la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggio in favore della società omissis come da: TRASCRIZIONE del 17/03/2000 NN 7609/6026 (RIPORTATA IN ALL. N. 3)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, giusto ATTO NOTARILE per notar TROTTA GUSTAVO del 29/02/2000 rep. 66225 a favore della società omissis e contro la società omissis LUCE DAL SUD S.R.L.;

- la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società omissis come da: TRASCRIZIONE del 16/06/2000 NN 17320/13720 (RIPORTATA IN ALL. N. 3)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, giusto ATTO NOTARILE per notar CALABRESE ANIELLO del 13/06/2000 rep. 107032 a favore della società omissis e contro la società omissis (tra le altre sulla particella 185);

- la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società omissis come da: TRASCRIZIONE del 16/06/2000 NN 5033/4006 (RIPORTATA IN ALL. N. 3)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, giusto ATTO NOTARILE per notar CALABRESE ANIELLO del 21/02/2001 rep. 111003 a favore della società omissis e contro la società omissis (tra le altre sulla particella 185).

b. ***formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:***

- ISCRIZIONE del 18/09/2024 NN 4170/39215 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/1973 (per la complessiva somma di euro 352.334,00 di cui euro 176.167,00 per capitale) a favore di omissis e contro omissis, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO FL 12, P.LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24;

- TRASCRIZIONE del 20/11/2025 NN 39789/49960 - ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 03/11/2025 a favore di MASSA DEI CREDITORI DI omissis e contro omissis, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24.

- **che** i beni di cui al suindicato LOTTO UNICO sono stati stimati dall'ingegnere Pasquale Modica giusta perizia depositata in atti in data 29.05.2026, dalla quale risulta un valore di stima pari a Euro 1.230.000,00 (Euro unmilioneuecentotrentamila/00);
- **che** il medesimo programma di liquidazione contiene, altresì, il disciplinare della vendita competitiva, che individua le modalità della procedura, le forme di pubblicità, il prezzo base, l'importo della cauzione, i termini e le modalità di presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara, il versamento del saldo prezzo e ogni ulteriore condizione di vendita secondo quanto previsto dall'art 213, c. 4 CCII;
- **che** la vendita sarà eseguita in conformità al disciplinare contenuto nel programma di liquidazione, senza modificazioni delle condizioni ivi previste, salvo gli adeguamenti meramente necessari alla eventuale esplicazione delle modalità e/o condizioni, all'individuazione del bene, alla fissazione della data dell'esperimento e agli adempimenti tecnici e pubblicitari conseguenti;
- **che** ai sensi dell'art. 213, comma 7, del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, il giudice delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato;
- **che** ai sensi dell'art. 216 del Codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza, le vendite dei beni acquisiti all'attivo sono effettuate dal curatore o dal delegato alle vendite tramite procedure competitive, sulla base della stima e con adeguate forme di pubblicità, assicurando la massima informazione e partecipazione degli interessati;
- **che** il disciplinare già contenuto nel programma costituisce la disciplina regolatrice della specifica procedura competitiva e sarà riprodotto o richiamato nell'avviso di vendita, così da garantire trasparenza, parità di trattamento e conoscibilità delle condizioni di partecipazione;
- **che** il comitato dei creditori non è stato costituito;
- **che** prima del completamento delle operazioni di vendita sarà data notizia della vendita ai creditori ipotecari e ai creditori assistiti da privilegio sul bene, ai sensi dell'art. 216, comma 2, del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza;

considerato che

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

- la vendita proposta costituisce attuazione del programma di liquidazione e del supplemento al programma di liquidazione già approvati e rispetta le modalità e le condizioni del disciplinare ivi contenuto, che in copia si allega alla presente;

- l'autorizzazione richiesta riguarda il singolo atto liquidatorio relativo al bene sopra individuato;
la procedura competitiva sarà svolta nel rispetto dei principi di pubblicità,trasparenza, parità di trattamento e massima partecipazione degli interessati;

- la vendita sarà effettuata mediante modalità telematiche tramite il Portale delle vendite pubbliche, salvo diversa disposizione o comprovata incompatibilità con gli interessi della procedura;
con la presente

chiede

che la *S.V. Ill.ma* ai sensi degli artt. 123, 213, comma 7, e 216 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'insolvenza, ***Voglia*** **autorizzare** la liquidazione dei beni indicati in premessa mediante la vendita competitiva, ai sensi dell'art. 216, comma 2 CCII in conformità al disciplinare già contenuto nel programma di liquidazione e nel successivo supplemento al programma, che in copia si si allega alla presente, senza modificazioni delle condizioni ivi previste, salvo gli adeguamenti meramente necessari alla eventuale esplicazione delle modalità e/o condizioni, all'individuazione del bene, alla fissazione della data dell'esperimento e agli adempimenti tecnici e pubblicitari conseguenti.

Con osservanza.

Salerno, 28/10/2026

Il Curatore
Avv. Raffaele Fiore

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

DISCIPLINARE DELLA VENDITA CONTENUTO NEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE E NEL SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO: EURO 1.230.000,00(Euro unmilioneduecentotrentamila/00).
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE [corrispondente al 75%(settantacinque per cento) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 922.500,00**(Euro novecentoventiduemilacinquecento/00);
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 10.000,00(Euro diecimila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali e, se indicati, saranno considerati come non apposti, con ogni relativa conseguenza in ordine all'ammissione dell'offerta alla vendita.

Regime fiscale: soggetto ad IVA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica è la società "**Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. .”**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **http://www.astetelematiche.it;**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'**Avv. Raffaele Fiore**

La vendita senza incanto **con modalità asincrona telematica con plurimi rilanci** avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti alle condizioni si seguito riportate

1) ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita,** offerta di acquisto. Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa", inserendo i dati dell'offerente e del suo documento d'identità, nonché i dati di partecipazione e della documentazione necessaria; l'utente registrato effettua l'accesso alla piattaforma e ricerca la vendita di interesse. Una volta ottenuta l'abilitazione visualizzerà lo stato "abilitato alla presentazione di offerte" e potrà premere sul pulsante "offri" per presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto.
Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. *(il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui 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.),* presentando, esclusivamente con **modalità telematica** tramite **il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita *eX* sul portale www.astetelematiche.it) una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo (di €. 16,00) dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.
Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.
Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere, a pena di inefficacia:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio residenza

- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di partecipazione di stranieri:
  - se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
  - se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
  - se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
- in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

2) l'offerta, inoltre, dovrà contenere:
- **a)** l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- **b)** la data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- **c)** l'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- **d)** l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- **e)** copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sull'avviso di vendita.
- **f)** la dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- **g)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- **h)** l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

3) l'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) dovrà essere versata **una cauzione** a garanzia dell'offerta **non inferiore al 10% del prezzo offerto** mediante bonifico bancario con causale **"versamento cauzione"**. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo di euro 16,00 potrà essere effettuato **solo** con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente n. CC1476064662** intestato a "**Liquidazione Giudiziale n. 40/2025 Tribunale di Salerno**" con

IBAN: IT67B0514215200CC1476064662, acceso presso la **Banca di Credito Popolare,** filiale di Salerno, Via Roma 110**, con indicazione in causale del lotto per il quale 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 Curatore non riscontri 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 fallimentare 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.)*.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

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 di **Liquidazione Giudiziale n° 40/2025** ***"lg40.2025salerno@pecliquidazionigiudiziali.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.

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 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 d'inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

ASSISTENZA: Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Il Curatore, all'udienza/adunanza del (*inserimento data ed ora*) procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona".

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo **http://www.astetelematiche.it**; 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.

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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre, se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a **gara sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona** Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed 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 telematica.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e **si concluderà trascorsi 60 minuti dal suo inizio.**

Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00**).**

In caso di rilancio che interverrà nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 10 minuti e così di seguito, sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., comma 3, si procederà come di seguito:

- il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se, invece, l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

5) il saldo del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) dovrà essere versato entro il termine di 120(centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione - termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa - (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente n. CC1476064662** intestato a "**Liquidazione Giudiziale n. 40/2025 Tribunale di Salerno**" con **IBAN: IT67B0514215200CC1476064662,** acceso presso la **Banca di Credito Popolare,** filiale di Salerno, Via Roma 110; il Curatore verificherà, che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice Delegato ed intestato alla Liquidazione Giudiziale
L'aggiudicatario, inoltre, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, entro lo stesso termine, mediante bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente n. CC1476064662** intestato a "**Liquidazione Giudiziale n. 40/2025 Tribunale di Salerno**" con **IBAN: IT67B0514215200CC1476064662,** acceso presso la **Banca di Credito Popolare,** filiale di Salerno, Via Roma 110 anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico fissata provvisoriamente in ragione del 20%(venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero
Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa
Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare dichiarazione "antiriciclaggio" come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. c.d., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007

EVENTUALE SOSPENSIONE *EX* ART. 217 CCII O AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

All'esito della gara il Curatore informerà, ex art. 216 comma 9 CCII, degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione anche al fine di consentire al G.D. il motivato esercizio del potere di sospensione della vendita, ex art. 217 CCII.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti al notaio.

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 Curatore disporrà l'aggiudica a favore del maggiore offerente indicando come tale quella con il maggiore prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

b) 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 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;

c) gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con l'atto di trasferimento del bene e sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

d) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.;

e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale), così come le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c.;

f) l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sullo stesso conto su cui è stata versata la cauzione;

g) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura;

h) si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

PUBBLICITÀ

L'avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 216, comma 5 CCII, almeno trenta giorni prima della vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp), oltre che sul portale https://www.astegiudiziarie.it.

VISITA DELL'IMMOBILE

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti: e-mail pec: avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it, e-mail ordinaria: avvocatoraffaelefiore@gmail.com, tel.: 089.2583436 - 335.300222.