



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 12/2021

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON UNICO RILANCIO SEGRETO

L'Avv. Salvatore Carratù, in qualità di Curatore del procedimento concorsuale di cui in epigrafe,

- considerato che con Supplemento al **Programma di Liquidazione del 15.10.2024** approvato il **28.10.2024** è stato previsto, innanzitutto, che la vendita dei beni immobili della procedura si svolga non più in modalità **“analogica/sincrona”** dinanzi al Giudice delegato, ma **“telematica/asincrona”** con delega al Curatore delle relative attività, quale “Referente” della procedura ai sensi del D.M. n. 32/2015; ed inoltre che, nell’ipotesi di gara, gli offerenti possano effettuare un **“unico rilancio segreto”**, il cui valore però non sia inferiore alla somma di **€ 30.000,00**;
- poichè con il ridetto Supplemento al Programma di Liquidazione, la società che è stata autorizzata a gestire la competizione, a titolo di **“Gestore”**, ai sensi del D.M. n. 32/2015, è **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**;
- visto l’ulteriore **Supplemento al Programma di Liquidazione del 29.05.2025**, approvato il **19.06.2025**, ove è stato previsto che il **prezzo da porre a base della prossima vendita dovesse contemplare una riduzione del 10 %**;
- letti gli artt. 107 L. F., e 490, 567 ss. e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **11.12.2025**, alle **ore 16:00**, procederà alla “**vendita telematica asincrona**” con “**unico rilancio segreto**” tramite la piattaforma “**www.astetelematiche.it**”, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa agli atti:

LOTTO UNICO

Diritto di “**piena ed esclusiva proprietà**” su Fabbricato costruito e/o adattato per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni sito nel Comune di Nocera Superiore (Sa), alla Via Alveo Tondi, nn. 72-74, piani S-T-1°-2°-3°, come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell’esperto stimatore.

Valore di stima indicato in perizia: € 550.000,00;

Prezzo base d’asta: € 445.500,00;

Offerta minima: € 334.125,00;

Descrizione catastale del bene: fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un’attività commerciale sito nel Comune di Nocera Superiore (Sa), alla Via Alveo Tondi nn. 72-74, piani S-T-1°-2°-3°, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 778, Categoria D/8, Rendita € 13.737,75.

Descrizione commerciale del bene: fabbricato composto da n. 5 livelli di cui uno interrato. Il fabbricato, della superficie calpestabile complessiva di mq. 2.150, è stato realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri. Tutti i livelli sono collegati tra loro da una rampa scala. È presente anche un montacarichi che collega tutti i livelli ad eccezione del piano terzo. È presente una scala in ferro a chiocciola che collega il piano terra con i restanti piani. Tale scala è posta sui balconi posti sul lato Nord del fabbricato e conduce fino allo spiazzo scoperto posto al piano terra.

Il piano sottostrada, della superficie calpestabile complessiva di mq. 730,00 ed un’altezza interna di mt. 3,95 (sotto-trave mt. 3,35). Tale livello è composto da un unico ambiente oltre che ad un piccolo locale dove sono situati gli impianti meccanici del montacarichi. Tale livello è raggiungibile esclusivamente dal vano scala, dal montacarichi e da una piccola scala posta

sul lato Est che conduce al piano terra. È presente un ulteriore accesso posto sul lato Nord che conduce alla particella 325 di altra proprietà.

Il piano terra, della superficie calpestabile complessiva di mq. 582,00 Tale livello è composto da n. 2 locali che formano un unico ambiente (differenti nell'altezza), il primo locale (mq. 340,00) ha un'altezza interna di mt. 5,80 (sotto-trave mt. 5,15), il secondo locale (mq. 162,00) ha un'altezza interna di mt. 3,60. Su una porzione del lato Ovest è presente un vuoto tecnico dove sono poste delle aperture sul pavimento realizzate per aerare il piano sottostante. Sul lato Est è presente uno spiazzo coperto della superficie di mq. 140,00 ed un'altezza che varia da mt. 5,80 a mt. 4,75 mentre sul lato Nord è presente un ulteriore spiazzo coperto della superficie di mq. 127,00 ed un'altezza di mt. 4,75. Le coperture di entrambi gli spiazzi sono costituite da lamiera grecata sorretta da struttura in ferro. Sul lato Ovest del fabbricato è presente uno spiazzo scoperto interamente asfaltato ed adoperato come strada che conduce ad altre proprietà.

Il piano primo, della superficie calpestabile complessiva di mq. 310,00 ed un'altezza interna di mt. 2,80. Tale livello è composto da un unico locale oltre che da un wc posto sul lato Nord/Ovest. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq. 153 e da una veranda di mq. 7,50. Nella suddetta veranda è presente un ulteriore accesso posto sul lato Nord che conduce alla particella 325 di altra proprietà.

Il piano secondo, della superficie calpestabile complessiva di mq. 310,00 ed un'altezza interna di mt. 2,80. Tale livello è composto da un unico locale oltre che da un wc posto sul lato Nord/Ovest. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq. 152.

Il piano terzo, della superficie calpestabile complessiva di mq. 280,00 ed un'altezza interna di mt. 2,90. Tale livello è composto da un unico locale. Sul lato Nord, in corrispondenza del montacarichi sottostante, è presente una sopraelevazione del pavimento. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq. 215.

L'intero Lotto Unico (ovvero la particella 778) confina a: Nord, con spiazzo coperto di altra proprietà (particella 325) e con via Alveo Tondi; **Sud**,

con altra proprietà (particelle 1058 e 614); **Ovest**, con altra proprietà (particella 613); **Est**, con altra proprietà (particelle 1058-650-325).

Lo stimatore ha riferito che lo stato dei luoghi da egli ritenuto corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi.

Il Lotto è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 5/92 del 24/03/1992 (pratica edilizia n. 115/91), Concessione Edilizia in Variante n. 28/93 del 11/06/1993 (pratica edilizia n. 115/91), Concessione Edilizia in Variante n. 3/95 del 17/05/1995 (pratica edilizia n. 8/92), Concessione Edilizia in Variante n. 2/96 del 17/01/1996 (pratica edilizia n. 178/95) e seconda variante con comunicazione del 10/06/1996 in base al D.L. n. 154 del 25/03/1996.

Esistono delle tettoie a piano terra, che risultano abusive e pertanto devono essere rimosse.

Va presentato un accertamento di conformità.

Manca il certificato di agibilità.

Verifica Urbanistica: il CTU segnala che a seguito del controllo/confronto tra le planimetrie presenti nell'ultimo titolo edilizio e lo stato attuale dei luoghi è emersa la seguente situazione in ordine alle **difformità urbanistiche**:

1. Foglio 9 Particella 778 - Piano sottostrada -

Difformità:

- nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi;
- diversa distribuzione del locale motore del montacarichi.

Precisazioni:

- occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

2. Foglio 9 Particella 778 - Piano terra -

Difformità:

- nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi, il vuoto tecnico ed il vano ascensore;
- nei titoli edilizi gli spiazzi coperti sono riportati scoperti;
- nei titoli edilizi non vengono riportate le scale (emergenza e accesso al

piano sottostrada).

Precisazioni:

- occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01;
- occorre ripristinare le superfici scoperte.

3. Foglio 9 Particella 778 - Piano 1° -

Difformità:

- nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi ed il vano ascensore;
- nei titoli edilizi manca la veranda e l'accesso ad altra proprietà;
- nei titoli edilizi non viene riportata la scala di emergenza;
- diversa distribuzione del wc.

Precisazioni:

- occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01;
- occorre rimuovere la veranda e eliminare l'altro accesso.

4. Foglio 9 Particella 778 - Piano 2° -

Difformità:

- nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi ed il vano ascensore;
- nei titoli edilizi non viene riportata la scala di emergenza;
- diversa distribuzione del wc.

Precisazioni:

- occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01.

5. Foglio 9 Particella 778 - Piano 3° -

Difformità:

- sui luoghi manca la suddivisione degli spazi interni ed il vano ascensore;
- nei titoli edilizi non viene riportata la scala di emergenza.

Precisazioni:

- occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01.

Verifica Catastale: dal controllo/confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi il CTU ha rilevato le seguenti **difformità catastali**:

1. Foglio 9 Particella 778 - Piano sottostrada -

Difformità:

- in catasto manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi.

Precisazioni:

- occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.

2. Foglio 9 Particella 778 - Piano terra -

Difformità:

- in catasto manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi;
- in catasto non viene riportato il vuoto tecnico;
- in catasto gli spiazzi coperti sono riportati scoperti;
- in catasto non vengono riportate le scale (emergenza e P.S).

Precisazioni:

- occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.

3. Foglio 9 Particella 778 - Piano 1° -

Difformità:

- in catasto manca il doppio accesso al montacarichi;
- in catasto manca la veranda e l'accesso ad altra proprietà;
- in catasto non viene riportata la scala di emergenza.

Precisazioni:

- occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.

4. Foglio 9 Particella 778 - Piano 2° -

Difformità:

- in catasto manca il doppio accesso al montacarichi;
- in catasto non viene riportata la scala di emergenza.

Precisazioni:

- occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.

5. Foglio 9 Particella 778 - PIANO 3° -

Difformità:

- in catasto non viene riportata la scala di emergenza.

Precisazioni:

- occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.

Stato occupativo: i beni sono liberi e nella disponibilità del Curatore Fallimentare.

Formalità che saranno cancellate: con l'emissione del Decreto di trasferimento a seguito dell'aggiudicazione di ciascuno dei lotti banditi verrà ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- ✓ **iscrizione** del 16.03.2012 - Registro Particolare 834 Registro Generale 10517 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 137842/24869 del 15.03.2012 **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita coattiva avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; 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, né potrà essere risolta per alcun motivo; 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, etc. etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.

Gli interessati all'acquisto sono, comunque, onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima e delle condizioni di fatto degli immobili.

Per tutti gli immobili è stata acquisita la certificazione notarile. In ogni caso, sarà 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 se non citate in perizia.

Tutti gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

Come pure cederanno sull'aggiudicatario le spese per le cancellazioni ex. art. 108, 2° comma, L.F., delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, compreso l'estratto della sentenza di Fallimento.

All'uopo, **l'aggiudicatario sarà tenuto a versare alla procedura**, entro lo stesso termine per il versamento del saldo del prezzo, **un fondo spese pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione**, con restituzione al termine delle operazioni dell'eventuale residuo.

Saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali integrazioni di imposta, oltre sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 06.06.2011, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della L. 28.02.1985, n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Alla vendita senza incanto si procederà con offerte segrete irrevocabili.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, e se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel medesimo documento.

Ai sensi dell'art. 571, 1° comma, c.p.c., le offerte per l'acquisto possono essere compiute personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, 3° comma, c.p.c. (con 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, 3° comma, 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, 1° comma, c.p.c..

Il prezzo della vendita potrà essere pari o superiore a quello posto a base d'asta; inoltre, potrà essere anche inferiore a quello posto a base di gara, **ma la misura della riduzione non potrà mai essere superiore al 25 % del ridetto prezzo base.** Il Curatore, in tale caso, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., si riserverà di valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Il Curatore non darà corso alla sospensione della vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F.; subito dopo l'esperimento di vendita egli informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori degli esiti della procedura mediante deposito in Cancelleria della relativa documentazione, **fermo restando quanto previsto dall'art. 108 della L.F..**

Il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il termine massimo ed improrogabile di **120 gg. dalla data di aggiudicazione**, senza alcuna possibilità di proroga e/o sospensione.

Il trasferimento avrà luogo, in favore dell'aggiudicatario che avrà integralmente versato il prezzo dell'aggiudicazione ed il fondo spese nei termini riportati da questo avviso, **con decreto del Giudice Delegato.**

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Con il decreto di trasferimento il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pendenti sul bene escomiato, che, unitamente alla registrazione e trascrizione del provvedimento, **sarà effettuata dal Curatore, con spese carico dell'aggiudicatario.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

Ognuno, **tranne il fallito**, potranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, 3° comma, c.p.c., tramite il modulo web **"Offerta telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale **"www.astetelematiche.it"** del Gestore della vendita. Il **"Manuale utente**

per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo "<http://pst.giustizia.it>", sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro il giorno antecedente a quello della udienza di vendita (e, quindi, entro le ore 23:59 del 10.12.2025), inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it". 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il Gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, 4° comma, del D.M. n. 32/2015). 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, 1° comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del Curatore Fallimentare: "studiolegalecarratu@pec.it". Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 1° 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del Lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta, **ma in misura non eccedente il 25 % dello stesso**;
- il termine per il versamento del saldo prezzo **(in ogni caso non superiore a 120 gg. dalla data di aggiudicazione, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale)**;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di Cro del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

All'offerta dovranno essere allegati, altresì:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, **contestualmente al versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento;**
- 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 prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale

del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del 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.

L'AMMONTARE MINIMO DELLA CAUZIONE E MODALITA' E TERMINI DI VERSAMENTO DELLA STESSA

L'importo della cauzione non potrà essere inferiore al 10 % del prezzo offerto e dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 1127 intestato a **"Fall. n. 12/2021 R.F. Trib. Nocera Inferiore"**, contraddistinto dal **codice Iban: IT 17 W 08342 15201 016010001127**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. **Il bonifico**, con causale **"Fall. n. 12/2021 Trib. di Nocera Inf. - cauzione Lotto Unico imm."**, - avendo cura di indicare il numero del lotto per il quale si intende partecipare - dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente la data della vendita**. E', quindi, onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, **attualmente pari ad € 16,00** in modalità telematica, salvo che sia esentato ai

sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio **"Pagamento di bolli digitali"**, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel **"Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"** reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

CASI DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571, co.2 c.p.c. l'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, co 3, c.p.c.; se è inferiore di oltre il 25 % al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e nei provvedimenti ad esso prodromici; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno 30 minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, a tal fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indica le credenziali per l'accesso al portale;
- il Gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 D.M. 26.02.2015 n. 32;
- i dati personali di ciascun offerente non possono essere visibili agli altri offerenti ad alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, pertanto il Gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;

- nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita il Curatore provvederà all'esame delle offerte pervenute, verificando la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito sul conto corrente della procedura dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, procedendo conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Curatore procederà come segue:

a) nell'ipotesi di presentazione di "unica" offerta ammissibile:

- se l'offerta sia pari o superiore al **"valore d'asta/prezzo di riferimento"** indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta, **ai sensi dell'art. 572, 2° comma, c.p.c.**, ed il bene aggiudicato all'offerente, **fatta salva la disposizione di cui all'art. 108, 1° comma, L.F.**;
- se l'offerta sia inferiore al **"valore d'asta/prezzo di riferimento"** indicato nell'avviso di vendita **(ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta sopra indicati)**, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, **salvo che il Curatore ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).**

b) nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

- il Curatore procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti **(che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso)**;
- all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Curatore procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta sulla scorta dei seguenti elementi:
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione

prestata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **“gara telematica asincrona”** sull'offerta più alta, secondo il **“sistema dell'unica offerta segreta”**, il cui ammontare non potrà essere comunque inferiore ad € **30.000,00**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il Curatore abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà una durata di **30 minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare **un'unica offerta segreta**, del valore non inferiore ad € **30.000,00**, in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione;
- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Curatore in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;
- il Curatore non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la

domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e coloro che le avranno effettuate (ferma la possibilità per il Curatore di procedere direttamente al download del report dal sito del Gestore);
- il Curatore procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati (**cui integralmente si rinvia**).

MODALITA' E TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante **"bonifico bancario"** sull'ut supra conto corrente della procedura, ovvero consegna al Curatore di un **"assegno circolare"** non trasferibile intestato a **"Fall. n. 12/2021 R.F. Trib. Nocera Inferiore"**, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di **120 gg. dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale)**, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'accredito dell'importo. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571 co 1 c.p.c.. In tal caso, il versamento del saldo prezzo, entro il termine fissato, sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante e, ai sensi dell'art. 585, co 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento sarà inserita la seguente dizione: *"rilevato*

che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante l'erogazione della somma di euro xxxxxx da parte di xxxxxx a seguito del contratto di mutuo a rogito xxxxxx del xxxxx rep. xxxxx racc. xxxxx e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, ai sensi dell'art. 585, co.3c.p.c. è fatto divieto al Direttore Dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'AMMONTARE DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e **con le medesime modalità sopra indicate**, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma forfettaria per gli oneri (es. registrazione, trascrizione, cancellazione dei gravami, bolli, etc. etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo esclusivo carico, **pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione**, ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del Curatore in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento, **salvo conguaglio**.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

In ogni caso all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di cancellazione dei gravami, da parte del Curatore, si procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

FORMA DEL TRASFERIMENTO

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. Il decreto sarà trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari a cura del Curatore, con spese a carico dell'aggiudicatario.

EVENTUALE SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al

momento della pubblicazione del decreto di trasferimento. **Resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, 1° comma, L.F., di sospendere le operazioni di vendita quando ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.**

IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che egli non intenda esentare il professionista da tale adempimento. **Tutte le spese funzionali alla materiale liberazione dell'immobile**, incluse quelle per la rimozione e lo smaltimento/distruzione di eventuali beni che non devono essere consegnati all'aggiudicatario, abbandonati nell'immobile dal soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, e/o dei rifiuti, nonché di pulizia dei luoghi, **sono integralmente a carico dell'acquirente**, essendosi di ciò tenuto conto nella relazione tecnica ai fini del calcolo del prezzo di stima.

PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

L'avviso di vendita sarà pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** dei seguenti documenti: un avviso, epurato dei riferimenti al debitore Fallito, contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte, la data fissata per la vendita e l'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla gara; l'autorizzazione del G.D. alla vendita telematica gestita dal Curatore; la perizia di stima; la planimetria; un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
2. inserimento dell'autorizzazione alla vendita telematica con delega delle attività al Curatore, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di planimetrie e fotografie) su rete internet all'indirizzo **"www.astegiudiziarie.it"** **almeno 45 gg.** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - **almeno 45 gg.** prima della

data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

VISITE

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il **"Portale delle Vendite Pubbliche"** a norma dell'art. 560, co. 5, c.p.c. ed il Curatore dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta d'acquisto possano esaminare i beni in vendita. A tal fine, entro quindici giorni dalla relativa richiesta (salvo che sia concordato con il richiedente un termine maggiore), il Curatore provvederà, direttamente o tramite un proprio collaboratore, ad accompagnare i richiedenti programmando la visita con modalità idonee a garantire la riservatezza della loro identità e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Cava De' Tirreni/Nocera Inferiore, li 23.09.2025

Il Curatore Fallimentare

Avv. Salvatore Carratù