

Tribunale di Nocera Inferiore

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO n. 36/2016

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Longo Bianca Manuela

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Laiso Roberto

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Vendita mediante procedura competitiva telematica ASINCRONA

Il sottoscritto curatore dott. Laiso Roberto con studio in Salerno, nominato curatore del fallimento n. 36/2016

PREMESSO

- che con la suindicata sentenza il Tribunale di Nocera Inferiore ha dichiarato il fallimento della Mi.AM. S.r.l., nominando giudice delegato la dott.ssa Longo Bianca Manuela e curatore fallimentare il dott. Laiso Roberto;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 legge fallimentare, per la vendita dei beni immobili, nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che dal giorno **24 MARZO 2026 alle ore 17.00** avrà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Il lotto oggetto di vendita ricade nel **Comune di Nocera Inferiore (SA) in via Nicola Bruni Grimaldi.**

Nello specifico trattasi di consistenza immobiliare indipendente, costituita da **21 unità immobiliari singolarmente individuate al C.F., di cui n. 1 area urbana a piano terra, ad uso pubblico, n. 1 area di transito e manovra al primo livello interrato e n. 19 box garage distribuiti su due livelli interrati**

L'immobile è costituito da un'area urbana a quota stradale adibita a "uso pubblico", realizzata all'estradosso del solaio di copertura dei box garage pertinenziali ad essa sottoposti.

L'area ha un'estensione di circa 321mq incluse le aiuole realizzate lungo i confini di forma rettangolare irregolare, con accesso pedonale dal lato corto posto a sud su via Nicola Bruni

Grimaldi. Essa è pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso; presenta recinzioni con muretti bassi in cemento armato e soprastante balaustra metallica smaltata, lampioni distribuiti a ridosso della rampa carrabile, coperta, posta sul confine est, aiuole piantumate perimetralmente i fronti sud, est ed ovest del lotto e una lunga panca, realizzata in opera, lungo il fronte ovest con rivestimenti in piastrelle di ceramica Vietrese a protezione delle sottostanti griglie per l'areazione dei locali interrati.

Al disotto dell'area "uso pubblico" si collocano **due livelli interrati dove sono distribuiti diciannove box garage serviti dalla rampa di accesso carrabile, corsia di disimpegno e scala di emergenza.** La rampa carrabile ha accesso diretto su Via Nicola Bruni Grimaldi sul lato sud.

L'immobile è costituito da una struttura in c.a., solai intermedi in latero cemento e divisori dei box garage con blocchi in calcestruzzo di argilla espansa. I box garage sono dotati di impianto elettrico e di serranda avvolgibile d'acciaio zincato motorizzate.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si assume mediocre.

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione in nostro possesso, gli immobili oggetto di stima risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

Comune di Nocera Inferiore (SA)

Catasto dei fabbricati

ELENCO IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO N. 36/2016 "MIAM. S.r.l."										
da visura catastale per immobile										
Comune	Bene	Immobili	Foglio	P.lla	Sub	Cat/Qualità	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Indirizzo
Nocera Inferiore (SA)	1	Area urbana	18	8277	1	F/01	U		321 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. T
	2	Scala	18	8277	2	Beni comuni non censibili				
	3	Corsia/rampa S1	18	8277	3	Beni comuni non censibili				
	4	Corsia/rampa S2	18	8277	4	Beni comuni non censibili				
	5	Box garage	18	8277	5	C/6	10	21 m ²	19 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	6	Box garage	18	8277	6	C/6	10	16 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	7	Box garage	18	8277	7	C/6	10	16 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	8	Box garage	18	8277	8	C/6	10	16 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	9	Box garage	18	8277	9	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	10	Box garage	18	8277	10	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	11	Box garage	18	8277	11	C/6	10	15 m ²	19 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	12	Box garage	18	8277	12	C/6	10	16 m ²	21 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	13	Box garage	18	8277	13	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	14	Box garage	18	8277	14	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	15	Box garage	18	8277	15	C/6	10	30 m ²	22 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	16	Box garage	18	8277	16	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	17	Box garage	18	8277	17	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	18	Box garage	18	8277	18	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	19	Box garage	18	8277	19	C/6	10	15 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	20	Box garage	18	8277	20	C/6	10	16 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	21	Box garage	18	8277	21	C/6	10	15 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	22	Box garage	18	8277	22	C/6	10	15 m ²	20 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	23	Area urbana	18	8277	23	F/01	U		19 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	24	Box garage	18	8277	24	C/6	10	20 m ²	25 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1

Immobili ubicati nel Comune di Nocera Inferiore (SA)

Situazione urbanistica e catastale:

Per una trattazione più approfondita della situazione urbanistica e per la valutazione tecnica di dettaglio, si rinvia alle conclusioni del perito estimatore Arch. Carmine Fiorillo, contenute nella relativa relazione tecnica e nelle prescrizioni richieste dal Comune di Nocera Inferiore.

Tutte le richieste effettuare dal Comune di Nocera Inferiore ed eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Prescrizioni del Comune di Nocera Inferiore

Per il rilascio del Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi art. 36 del D.P.R 380/2001, richiesto con prot.n.49612 del 21.07.2025, previa verifica delle condizioni che seguono ed ottemperanza agli adempimenti finali:

- *trasmissione dell'atto di aggiudicazione con sottoscrizione di atto d'obbligo registrato del soggetto aggiudicatario ad ottemperare le condizioni di cui ai successivi punti, nonché con cui il sopraggiunto titolare della pratica si impegna a realizzare mediante titolo edilizio le opere evidenziate come assenti con nota dell'ufficio prot.n.55526 del 18.12.2013 (in ottemperanza alla Convenzione urbanistica Rep.3026 del 08.09.2008 e successive comunicazioni di cui al prot.n.4502 del 28.01.2013 e planimetria finale prot.n.13501 del 19.03.2013) e cedere gratuitamente al Comune, previo collaudo complessivo delle opere ed area in soprassuolo; ovvero in alternativa, qualora si ridetermini l'Amministrazione Comunale, a parità di valore degli interventi secondo computo metrico aggiornato e validato dall'Ufficio, una diversa sistemazione dell'area esterna di soprassuolo mediante titolo edilizio per come specificata dall'Ufficio e cedere gratuitamente al Comune, previo collaudo, o infine a monetizzare il valore delle aree ed opere da cedere (Regolamento sulla monetizzazione DCC n.13 del 28.05.2025);*
- *le condizioni ulteriori da verificare per il rilascio del Permesso di Costruire di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.:*
 - *attestazione del pagamento dei diritti di istruttoria per € 800,00 (DGC n.44/2025);*
 - *attestazione del pagamento dei diritti di segreteria per € 200,00 (DGC n.44/2025);*
 - *attestazione del pagamento della sanzione amministrativa ai sensi del comma 2 dell'art.36 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. relativamente ai volumi interrati (intervento ordinariamente non oneroso) pari al contributo di costruzione;*
 - *costo di costruzione = computo metrico asseverato x 8,25%;*
 - *oneri di urbanizzazione = vpp x 1,38€/mc;*
- *elenco delle unità immobiliari, localizzate a distanza di legge dal parcheggio, alle quali ci si impegna nel termine di 36 mesi dal rilascio del P. di C.a correlare mediante vincolo pertinenziale le unità immobiliari di parcheggio realizzate, in seguito al perfezionamento delle procedure di compravendita: in mancanza del vincolo pertinenziale obbligatorio, i relativi atti di trasferimento della proprietà e di altri diritti reali sui parcheggi sono nulli, fermo restando le disposizioni di cui al comma 11 dell'art.43-ter della Lr 16/2004 e ss.mm.ii.;*
- *messa a norma degli impianti esistenti realizzati ovvero ripristino della funzionalità con attestazione di conformità o dichiarazione di rispondenza alle norme di settore;*
- *Certificato di prevenzione incendi del Comando dei Vigili del Fuoco di Salerno, previo sopralluogo;*
- *dichiarazione di conformità alle norme e requisiti igienico-sanitari da tecnico abilitato;*

- *presentazione di pratica edilizia, con sospensione istruttoria dell'accertamento di conformità [previa nomina progettista, nomina del direttore dei lavori, ditta esecutrice con relativa documentazione di rito (DURC aggiornato, Legge Biagi), stima rifiuti e contratto con ditta specializzata], per la realizzazione delle opere in soprassuolo e messa a norma e sicurezza dell'intero complesso, risolvendo eventuali fattori di degrado materico-funzionale o dissesto strutturale;*
- *stipula dell'atto di cessione delle aree di soprassuolo comprensive delle opere richieste, previo sopralluogo di verifica per il collaudo tecnico-amministrativo, con ogni onere in capo alla parte cedente, o in alternativa, trasmissione dell'attestazione di pagamento dell'importo di monetizzazione corrispondente, in base ad eventuale rideterminazione dell'Amministrazione Comunale: in caso si confermi la cessione dell'area ed opere all'Ente ogni onere di manutenzione straordinaria relativa al solaio di soprassuolo, rimane a carico dei proprietari dei box garages con obbligo di trascrizione in ogni atto di compravendita.*

Disponibilità del bene: libero.

Il Prezzo Base, pari a quello di stima, è stabilito in: € 376.132,00 (Euro trecentosettantaseimilacentotrentadue/00),

L'offerta minima ammissibile è determinata nel **75% del prezzo base**, quindi non inferiore ad **€ 282.099,00 (euro duecentottanduemilanovantanove/00).**

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'Arch. Carmine Fiorillo, contenente le informazioni sulla regolarità urbanistica dei beni oggetto di vendita, e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che il rilancio può essere formulato esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Il gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: **<http://www.astetelematiche.it>**

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel

“Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 17:00 del giorno 23 Marzo 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita)

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L’offerta potrà contenere anche l’eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall’offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista dott. Laiso Roberto non oltre i tre giorni successivi all’aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell’offerta sono stabilite a pena d’invalidità della stessa e di esclusione dell’offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell’offerta e della cauzione

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE F.36.2016 MI.AM SRL**
IT 84 E 01030 76271 000061528878 (Banca Monte dei Paschi di Siena Spa)

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell’offerta dovrà avvenire entro il giorno 23 Marzo 2026 alle ore 17.00.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni.

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.

Per l’offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’offerente telematico 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Il giorno 24 Marzo 2026, il sottoscritto curatore fallimentare procederà all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte pervenute tramite il portale www.astetelematiche.it, nel corso dell'adunanza fissata a tal fine.

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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.astetelematiche.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare un'**UNICA** ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- iii) 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 la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista 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);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile redatto da un notaio a scelta del curatore.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che

restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al **venti per cento 20%** del prezzo di aggiudicazione);

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque

munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Nocera Inferiore.

8 - Pubblicazione e pubblicità

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata *Portale delle Vendite Pubbliche*, ex art. 490, comma 1, c.p.c. e art. 161 quater disp. att. c.p.c. a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, **almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul sito www.astegiudiziarie.it **almeno 45 (quarantacinque) giorni** prima del termine della presentazione delle offerte.

Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita sarà pubblicato un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it;

Nocera Inferiore, 23 gennaio 2026

Il curatore fallimentare

Dott. Roberto Laiso