

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore - Sezione fallimentare



G.D. al Fallimento n. 45/15 dott. S. Di Lonardo



L'avv.to prof. Clemente Pecoraro, nella qualità di curatore del Fallimento n. 45/15;

vista l'approvazione dell'opzione programmatica e agli atti consequenziali; vista la relazione dell'ing. Adriano Ardia e la certificazione del notaio Francesco Coppa, da considerare parte integrante del presente avviso;

AVVISA

della vendita senza incanto con modalità telematiche, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, per il giorno 29 gennaio 2026, ore 15:00 dei beni immobili identificati come "lotto unico" di seguito descritto.

LOTTO UNICO - Descrizione: Quota di 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Nocera Inferiore alla via Vittorio Emanuele II, identificata catastalmente foglio 18, p.la 3684, sub. 43.

Per una compiuta identificazione del lotto si rinvia alla identificazione compiuta nella certificazione del notaio Coppa e nella relazione dell'ing. Ardia, anche per la descrizione di vincoli e gravami. I predetti documenti integrano l'avviso di vendita.

Valore LOTTO a base d'asta: € 8.970,00;

Offerta minima ai fini della procedura competitiva di vendita indetta con il presente avviso: € 8.350,00.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 28 gennaio 2026 secondo le modalità telematiche di seguito descritte.

LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita si perfeziona con l'atto pubblico di trasferimento; essa 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.
- Il giudice si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la

procedura di vendita in ogni fase della stessa anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 108 l.f.

- 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 non sarà 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 ecc., 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.
- La vendita avviene nello stato in cui si trova l'opificio, anche come caratteristiche o vizi (di fatto e giuridici) esistenti, comprese le irregolarità urbanistiche.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'acquirente; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti.
- Il prezzo di aggiudica non potrà essere inferiore ad euro € 8.350,00.
- Il pagamento integrale del prezzo, compresi accessori e oneri tributari, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria e questo termine non sarà prorogabile.
- La proprietà del bene venduto verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo di vendita e dell'importo dovuto per accessori e imposte e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese dell'acquirente. Le spese notarili e di trasferimento sono a carico esclusivo dell'acquirente.
- L'offerente, con la presentazione della domanda, avrà accettato e sarà dunque vincolato a tutte le condizioni di vendita contenute nel presente disciplinare e nell'ordinanza del giudice.
- Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per Organi concorsuali alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti/aggiudicatari, né darà a terzi (offerenti o aggiudicatario) diritto a prestazioni o indennizzi etc..
- Qualora una o più clausole del presente avviso siano dichiarate o da considerarsi invalide e/ o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTI

Offerte irrevocabili di acquisto:

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentante con le modalità telematiche indicate entro le ore 12:00 del giorno 28 gennaio 2026 e dovranno contenere la contabile del bonifico della cauzione.

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

Modalità di presentazione:

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; *b)* l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite

bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area, "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Si rende noto, inoltre, che:

- 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del curatore comunicato nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

L'offerta deve contenere:

- a) Numero di ruolo generale e anno della procedura;
- b) Dati identificativi del bene (e del lotto) a cui l'offerta si riferisce;
- c) La descrizione del bene;
- d) Il referente della procedura;
- e) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- f) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- h) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i) I dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l) L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10 % del prezzo offerto;

- m) La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di I.B.A.N del conto dal quale è pervenuto il versamento (contabile di bonifico);
- n) Indicazione del prezzo offerto e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- o) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- p) Copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- q) La dichiarazione espressa di aver preso visione delle perizie di stima, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- copia del bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente la data di apertura delle buste, e ciò anche per consentire al curatore di adottare le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno precedente la verifica di ammissibilità dell'offerta il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo

prezzo; unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti:

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il curatore:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito sul c/c dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta è inefficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore ad euro 8.350,00;
- 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura Fallimento n. 45/15 – Trib. Nocera Inferiore con IBAN IT25A0103076271000061514326, in misura non inferiore **al decimo del prezzo offerto**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per l'apertura delle buste.

L'offerta è irrevocabile salvo che la stessa non sia stata accolta.

Non sarà possibile trasferire il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di 30 giorni lavorativi e previa autorizzazione del giudice. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti:

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata una sola offerta ammissibile, essa è accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- Qualora siano presentate più offerte ammissibili, il Curatore inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente. In particolare, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una **durata di un'ora** durante la quale ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il Curatore provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali. Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il Curatore valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto in primo luogo dell'entità del prezzo, poi delle cauzioni prestate, poi delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e residualmente di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di ulteriore parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta, dandosi preferenza al criterio temporale.

Completamento della procedura:

Il giudice si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di vendita in ogni sua fase anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 108 lf.

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura Fall. n. 45/15 Trib. Nocera Inferiore con causale "saldo aggiudicazione lotto di riferimento": IBAN: IT25A0103076271000061514326 il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **nel termine di 90 giorni dalla data di aggiudica**, con deposito di copia della contabile del bonifico all'indirizzo PEC f45.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it.

Il trasferimento del bene avverrà successivamente al versamento del saldo del prezzo e con l'atto pubblico di trasferimento. Tutte le spese di

trasferimento ed ogni altro onere (anche fiscale) di legge sono a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario provvederà a depositare le relative spese di trasferimento prima dell'atto di trasferimento.

A mero titolo esemplificativo e non esaustivo, anche le spese di certificazione energetiche, registrazione, trascrizione, voltura catastale ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti, sono a carico dell'aggiudicatario. Sull'aggiudicatario gravano altresì tutti gli oneri e le spese necessarie alla materiale liberazione degli immobili, compresa la liberazione da persone e la liberazione da materiale di risulta di cancelleria/residui e/o da beni non inventariati nonché di beni abbandonati. Le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario. Saranno a cura dell'aggiudicatario eventuali spese necessarie ove dovesse occorrere integrare/rettificare trascrizioni e/o volture catastali.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà depositare agli atti del giudizio dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non versi il saldo nei termini e modalità previsti dal presente avviso, questi decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione versata sarà definitivamente acquisita a titolo di multa. L'aggiudicatario dovrà inoltre risarcire i danni cagionati al Fallimento n. 45/15 in conseguenza dal mancato versamento del saldo e dovrà versare l'eventuale differenza tra il minor prezzo ricavato da successivi esperimenti di vendita ed il prezzo dell'aggiudicazione da cui è decaduto.

Clausola di riservatezza:

Chiunque sia interessato potrà richiedere ulteriori informazioni rispetto a quelle pubblicate sui siti e depositate in cancelleria; fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a: 1. considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché a adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati; 2. astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

RIELIPOGO GENERAE

Procedura competitiva di vendita telematica del giorno 29 gennaio 2026, ore 15:00, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, con termine per il deposito delle offerte entro le ore 12:00 del 28 gennaio 2026.

Prezzo base d'asta lotto unico: **€ 8.970,00**;

Offerta minima pari ad **€ 8.350,00**;

Cauzione: **10% del prezzo offerto**;

Termine per il deposito del saldo prezzo: **90 giorni dalla data di aggiudicazione**.

PUBBLICITA' e VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia almeno 30 gg. prima della scadenza fissata per la presentazione delle offerte.

Tramite Aste Giudiziarie In linea S.P.A., sono curate le pubblicità:

- inserimento dell'avviso di vendita, unitamente alla relazione dell'ing. A. Ardia e alla certificazione del notaio F. Coppa, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicità commerciale® di un annuncio sulla vendita sui portali immobiliari Bakeca.it, Casa.it, Idealista, Subito.it.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore (avv. Clemente Pecoraro con studio in Salerno alla via San Leonardo n. 52/g, telefax 089 772 8522, PEC f45.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it), da fissarsi entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata a mezzo PEC all'indirizzo f45.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it., potrà procedere alla visita del bene.

Avv. Prof. Clemente Pecoraro