

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Settore Fallimentare e Sovraindebitamento

FALLIMENTO N. 47/2015

**PROCEDURA COMPETITIVA CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI
PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Avv. Andrea Scarano, curatore del fallimento n. 47/2015 dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 18/06/2015,

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2025 alle ore 11:00** procederà alla vendita asincrona telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni di seguito descritti.

LOTTO 1:

DESCRIZIONE DEL BENE: Unità immobiliare urbana (villa) con annessa corte e giardino, sita in Nocera Superiore (SA), Via Giuseppe Garibaldi, snc, composta di due piani fuori terra, oltre piano interrato, di vani 5 (cinque) oltre accessori (cucina abitabile, disimpegni, ripostigli e w.c. 4), pertinenze (depositi, s.u. 135,41 mq; box auto, s.u. 47,97 mq) e tre balconi al primo piano. Accesso al primo piano tramite scala scoperta. Ampio portico sui lati nord, sud ed est. Superficie commerciale lorda: 494,00 mq.

DATI CATASTALI: Foglio 4, Particella 2816, Subalterno 3, Categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), Piani S1-T-1.

VALORE A BASE D'ASTA: € 269.000,00 (aggiornato come da integrazione alla perizia dell' Arch. Anna Ferrara, 15 maggio 2025, allegato 2).

VALORE DELL'OFFERTA MINIMA ai fini della procedura di vendita: € 201.750,00 (pari al 75% del valore base).

CAUZIONE MINIMA a pena di inefficacia dell'offerta: € 26.900,00 (pari al 10% del valore base).

NESSUN RILANCIO MINIMO.

STATO OCCUPATIVO: L'immobile è attualmente occupato dal fallito. La liberazione sarà a cura e spese della Curatela fallimentare, ai sensi dell'art. 107, comma 1, Legge Fallimentare, mediante il decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: Piena proprietà del bene sopra descritto.

PERIZIA: Perizia dell' Arch. Anna Ferrara (allegato 1), a cui si rinvia per ogni ulteriore descrizione del bene, e relativa integrazione depositata in data 15 maggio 2025, a cui si rinvia per

l'aggiornamento del valore di mercato ed ulteriori precisazioni sulle difformità urbanistiche e sui costi di regolarizzazione (allegato 2).

IPOTECHE E VINCOLI SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO:

La liberazione degli immobili da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

IMPOSTE:

Gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita, i diritti d'asta, le spese per il rogito notarile saranno a carico dell'acquirente e verranno comunicati dalla Curatela fallimentare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione. Saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali integrazioni di imposta, sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

VISITE – SITO WEB:

Il curatore invita a visionare il sito web www.astegiudiziarie.it.

Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, consentendo la visione dei relativi documenti. Gli interessati possono richiedere di visionare il bene collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure inviando una mail alla casella di posta elettronica certificata della procedura: andreascarano@pec.it.

Le informazioni acquisite dalla visione dei documenti sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Gli interessati dovranno impegnarsi a: a) considerare riservate tutte le informazioni acquisite dalla procedura; b) adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza; c) astenersi dall'utilizzare, riprodurre o ricavare estratti delle informazioni per scopi diversi dalla predisposizione e presentazione dell'offerta. L'immobile è occupato dal fallito e l'accesso sarà garantito nel rispetto delle normative vigenti in materia sanitaria, con programmazione degli accessi per consentire la presenza di non più di tre persone per volta, compreso il curatore o un suo delegato, con uso di dispositivi medici (mascherine, prodotti igienizzanti).

PRECISAZIONI IN ORDINE AL BENE:

La vendita coattiva avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE: È stata acquisita la certificazione notarile ventennale, rilasciata in data 28 aprile 2025 dal Notaio Rossella Sgambati.

DIFFORMITÀ URBANISTICHE: Rinviando alla perizia per tutti i dettagli, la stessa evidenza:

- Volume aggiuntivo (muretto e vetrate) adibito a cucina al piano terra, da rimuovere.
- Chiusura della scala esterna con vetrata, da rimuovere.
- Lievi difformità nei prospetti, sanabili con SCIA.
- Quote interpiano non conformi per agibilità abitativa, risolvibili con accatastamento come C/2 (sottotetto), A/2 o A/8 (piano terra), C/6 (garage).

AGGIORNAMENTI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ URBANISTICHE E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

Si rende noto che, a seguito di ulteriore approfondimento da parte del tecnico incaricato (Arch. Anna Ferrara), anche alla luce delle Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con L. 24 luglio 2024, n. 105), si forniscono le seguenti precisazioni integrative rispetto a quanto indicato in perizia:

- La nuova normativa potrebbe consentire la sanabilità di alcuni interventi, quali la chiusura del corpo scala esterno, subordinatamente alla dimostrazione della sua realizzazione all'epoca di costruzione del fabbricato.
- Il volume aggiuntivo al piano terra, adibito a cucina, non risulta sanabile ai sensi della normativa vigente.
- La Legge 105/2024, ammettendo un'altezza minima per l'abitabilità pari a 2.40 m (in luogo del precedente limite di 2.70 m), rende immediatamente conseguibile l'Agibilità per la porzione di abitazione che presenta un'altezza di 2.64 m, superando la necessità di ricorrere alle tolleranze costruttive a tal fine.
- Le procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale dovrebbero risultare più snelle, pur restando inalterati i costi complessivi stimati per la conclusione dell'iter, fatta eccezione per gli oneri specifici di seguito indicati.

Si segnala che, a partire da Gennaio 2025, i costi per le variazioni catastali (DOCFA) sono stati aggiornati ad euro 70,00 per ogni documento DOCFA. I costi di regolarizzazione (rimozione abusi non sanabili, SCIA, accatastamenti, agibilità), stimati in € 4.042,00 (salvo aggiornamenti per specifici oneri come sopra indicato per i DOCFA), sono integralmente a carico dell'aggiudicatario.

AGGIORNAMENTI SUL VALORE DI MERCATO:

Come indicato nell'integrazione alla perizia dell'Arch. Anna Ferrara (maggio 2025, allegato 2), il valore medio di mercato dell'immobile, aggiornato ad aprile 2025, è stimato in € 299.000,00, con un valore massimo di € 320.000,00 in caso di piena conformità urbanistica. La base d'asta è stata fissata in € 269.000,00, considerando l'incremento del mercato immobiliare e i vizi urbanistici che ne deprezzano la commerciabilità.

Ulteriori precisazioni sulle difformità urbanistiche: L'integrazione alla perizia evidenzia che:

- La chiusura del corpo scala esterno potrebbe essere sanabile ai sensi della Legge 24 luglio 2024, n. 105 (conversione del D.L. 29/05/2024, n. 69), qualora il Comune di Nocera Superiore abbia recepito la norma e se ne dimostri la realizzazione all'epoca della costruzione del fabbricato.
- Il volume aggiuntivo al piano terra (cucina) non è sanabile.
- L'altezza minima per l'abitabilità, ridotta a 2,40 m dalla Legge 105/2024, consente il conseguimento dell'agibilità per la porzione con altezza di 2,64 m senza ricorrere a tolleranze costruttive.
- La regolarizzazione urbanistica comporta una riduzione delle superfici utili (es. rimozione della veranda adibita a cucina), richiedendo interventi di riconfigurazione funzionale a carico dell'aggiudicatario.

Aggiornamenti sui costi di regolarizzazione: I costi per le variazioni catastali (DOCFA) sono aggiornati a € 70,00 per documento a partire da gennaio 2025. I costi complessivi di regolarizzazione (rimozione abusi non sanabili, SCIA, accatastamenti, agibilità) restano stimati in € 4.042,00, salvo gli oneri DOCFA aggiornati, e sono a carico dell'aggiudicatario.

Rifiuti: Si evidenzia che all'interno del Lotto 1 potrebbero essere presenti rifiuti, cassonetti, pattumiere. L'onere e il costo per il loro eventuale smaltimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, si precisa che è facoltà degli organi di procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

Gli interessati sono onerati di prendere visione della perizia, della certificazione notarile e delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché delle presenti precisazioni integrative.

MODALITÀ DELLA GARA:

A cura del Curatore, tramite adempimenti pubblicitari sul sito pvp.giustizia.it e svolgimento della procedura competitiva sul sito www.astetelematiche.it, il giorno **25 novembre 2025** avrà luogo la vendita competitiva nella modalità "asincrona telematica", con unico rilancio segreto.

AVVISO DI VENDITA:

L'avviso di vendita sarà pubblicato continuativamente sui siti www.astegiudiziarie.it e pvp.giustizia.it per l'intera durata della procedura.

UNICA OFFERTA:

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta (€ 269.000,00), l'offerta è accolta ai sensi dell'art. 572, co. 2, c.p.c.

Qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo minimo (€ 201.750,00) ma inferiore al prezzo base, il Curatore si riserva la facoltà di accettarla.

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA:

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al prezzo base d'asta (ovvero se previsto superiori al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta) e nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte,

il Curatore disporrà la vendita a favore del maggiore offerente indicando come tale: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE:

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica con unico rilancio segreto.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, utilizzando obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo 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 alla liti da depositare contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, c. 1 c.p.c.), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto (€ 26.900,00 per il prezzo base), tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, Procedura Fallimentare n. 47/2015, presso BPER Banca S.p.A., Filiale di Salerno Centro, IBAN IT29L0538715209000003714239. Nella causale dovrà essere indicato: "Cauzione Lotto 1, Fall. 47/2015".

Le offerte dovranno essere formulate tramite il sistema entro le ore **11:00 del 24 novembre 2025** (antecedente l'udienza di vendita).

Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa", inserendo i dati dell'offerente e del suo documento di identità, nonché dei dati di partecipazione e della documentazione necessaria; l'utente registrato effettua l'accesso alla piattaforma e ricerca la vendita di interesse. Una volta ottenuta l'abilitazione visualizzerà lo stato "abilitato alla presentazione delle offerte" e preme sul pulsante "offri" per presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto.

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

In via alternativa l'offerta:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa casella di posta elettronica certificata oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma IV, e dell'art. 13 del D.M. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma IV del D.P.R. n. 68/2005; il gestore di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver

rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma IV del D.M. n. 32/2015); l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con la modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Esclusivamente nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi e automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata del fallimento f47.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it (nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n. 32/2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tal eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

OFFERTA:

Nell'offerta dovranno essere riportati, a pena di inefficacia:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione)
- Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura fallimentare;

- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- la descrizione del bene
- Il referente della procedura
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- l'importo versato a titolo di cauzione
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- 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
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione
- Indicazione del prezzo offerto, del tempo per saldare e versare le somme dovute (non superiore a 120 giorni), delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di ¼.

ALLEGATI ALL'OFFERTA:

- All'offerta dovranno essere allegati:
 - il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
 - 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. (sotto meglio precisato);
 - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - l'importo offerto per l'acquisto del Lotto;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- 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.
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI:

L'esame delle offerte inizierà alle ore 11:00 del 25 novembre 2025.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta in aumento segreta, ad aumento libero. Al termine dei controlli da parte del curatore avrà inizio la gara per le offerte valide, previa ricezione dell'avviso di inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di dieci minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite.

Allo scadere del termine il curatore provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria al partecipante che ha offerto la cifra più alta. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara, 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.

MANCATO VERSAMENTO DEL PREZZO:

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare tutto quanto sopra, nel termine indicato, 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.

CONSEGUENZE MANCATO ADEMPIMENTO

In caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario il Curatore potrà (ritenendo in concreto più conveniente per la procedura incassare la somma algebrica derivante dalla cauzione incamerata ed il prezzo offerto dal secondo offerente evitando ulteriori costi e diminuendo la durata della procedura) proporre al GD (oltre che di incamerare la cauzione anche) di svolgere una seconda gara non telematica avanti a sé, riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara.

EVENTUALE SOSPENSIONE EX ART. 108 L. FALL. O AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA:

All'esito della gara il Curatore, informerà degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione di cui all'art.107 L.F., anche al fine di consentire al G.D. il motivato esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F.

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

TRASFERIMENTO DEL BENE:

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Fallimentare N. 47/2015, IBAN IT29L0538715209000003714239 il residuo prezzo (ossia quello per cui è intervenuta l'aggiudica detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di giorni 120 dalla comunicazione dell'aggiudica provvisoria, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve.

IMMISSIONE IN POSSESSO:

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

Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo e con la stipula dell'atto pubblico.

Prima del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, diritti d'asta, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, spese di certificazione energetica, di registrazione, di trascrizione, cancellazione dei gravami, vulture, attività volte alla liberazione dell'immobile da residui, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI:

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso 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.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ:

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione a mezzo servizio "RETE ASTE REAL ESTATE - BASIC" - pubblicazione contemporanea di un annuncio sui portali immobiliari privati: CASA.IT, IDEALISTA.IT e BAKECA.IT.

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

COMUNICAZIONI VINCOLANTI:

- Il Curatore infine rende noto:
- che informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);
- che il presente avviso e la perizia di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e pvp.giustizia.it;
- che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni anche e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza dell'immobile;
- che per ulteriori informazioni sull'immobile sarà possibile contattare il curatore a mezzo pec;
- per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di astetelematiche.it dal lunedì al venerdì tel. 0586/20141.

Allegati:

1. Perizia di stima Arch. Anna Ferrara, con acclusi:
2. Integrazione alla perizia (15 maggio 2025).

Salerno - Nocera Inferiore, 11 luglio 2025

Il Curatore

Avv. Andrea Scarano