

**Tribunale di Nocera Inferiore
Fallimento: RG n. 51/2019**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Bianca Manuela Longo
Curatore: Dott.ssa Loredana Cioffi**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

Premesso che

- il Tribunale di Nocera Inferiore ha dichiarato l'apertura della procedura in intestazione;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **25/11/2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi 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 revocata 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA".**

Lotto n. 1

Nel Comune di Anгри (SA)

Per 1/2 dell'intera proprietà

Villetta a schiera facente parte del complesso edilizio denominato "Centro residenziale Rosato", collocata all'interno del blocco denominato in concessione edilizia E1-a, in Via Brigadiere D'Anna. La villetta si sviluppa su quattro livelli: il primo piano sotto strada è composto da due locali; al piano terra si sviluppa la zona giorno composta da disimpegno, locale soggiorno, cucina e bagno; il primo piano è caratterizzato da un locale bagno, due camere da letto di cui una dotata di bagno in camera e cabina armadio, il piano sottotetto dal bagno e da due vani. I vari piani sono collegati tra loro mediante una scala interna. La superficie commerciale dell'immobile è di circa 313,73 mq. Il locale **garage** invece si colloca nel primo piano sotto strada dell'edificio denominato in concessione edilizia E2 e la sua superficie commerciale è di circa 43,56 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Anгри:

- Foglio 13, particella 1822, sub. 29, categoria A/Z, classe 1, consistenza 13 vani, rendita € 1.846,33.
- Foglio 13, particella 1822, sub. 78, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, rendita € 47,10.

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:
Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

Titoli abilitativi: - Concessione edilizia n 978 (pratica edilizia n 42 del 97) rilasciata dal Comune di Anгри in data 30/10/98; - Concessione edilizia in variante n 1374 (pratica edilizia n 136/2001) del 06/12/2001; - Concessione edilizia n° 1379 (pratica edilizia n°150/2001) del 10/12/2001; - Dia del 21/04/2000 prot.5805; - Dia del 29/01/2001 prot. 1614; - Dia del 24/04/2002 prot. 574.

Il sub 29 identificato in concessione con l'interno 5 risulta conforme alla Dia del 24/04/2002 prot. 5746 fatta eccezione per il primo piano sottostrada, ove risulta essere stato demolito il tramezzo che divide il locale garage dal locale deposito.

Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell' agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 171.377,50

Offerta minima: € 154.239,75 pari al 90% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA.

Lotto n. 4

Nel Comune di Anгри (SA)

Per 3/6 dell'intera proprietà

L'unità immobiliare appartiene ad un condominio ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Anгри in via Via Cervinia 128. L'unità abitativa è situata al 4° piano di un fabbricato che si eleva per otto piani fuori terra. Presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. La superficie commerciale è di circa 175,43 mq. Il locale **garage** è sito al piano cantinato di un condominio ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Anгри in via Via Cervinia,27. L'accesso avviene da una corsia comune accessibile mediante una rampa posta sul lato Sud. Il locale è posto sul lato Ovest del fabbricato. La superficie commerciale è di circa 10,55 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Anгри:

- Foglio 10, particella 49, sub. 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 716,58.
- Foglio 10, particella 49, sub. 62, categoria c/6, classe 6, consistenza 8 mq, rendita € 9,92.

Confini non presenti in perizia.

Per 1/2 dell'intera proprietà

Il locale **garage** è sito al piano cantinato di un condominio ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Anгри in Via Cervinia, 27. L'accesso avviene da una corsia comune accessibile mediante una rampa posta sul lato Sud. Il locale è posto sul lato Sud del fabbricato. La superficie commerciale è di circa 49,80 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Anгри:

- Foglio 10, particella 49, sub. 69, categoria C/6, classe 6, consistenza 44 mq, rendita € 54,54.

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene:

Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile risulta costruito in virtù di Licenza di costruzione n°239/68 del 31/08/68 e successiva Variante del 239/68 n°94/70 del 27/11/1970. La variante, suddetta, prevedeva, come prescrizione, che la costruzione, al fine del rispetto della cubatura esistente, veniva eseguita come in progetto fatta eccezione della zona delimitata in rosso sulla pianta tipo, sul lato ovest del piano ottavo, oltre il piano terra. L'immobile veniva reso abitabile con certificato del 15/12/1979. La variante sopra generalizzata

non prevedeva per il piano seminterrato posti auto. L'unità immobiliare censita al foglio 10 part.49 sub 19 non risulta conforme ai grafici della concessione edilizia, in particolar modo: - non è presente una finestra sul lato est del fabbricato; - è presente una seconda porta di caposcala; - l'unità immobiliare presenta un vano aggiuntivo rispetto alla suddivisione presente nei grafici del piano tipo della Licenza di Costruzione; - sono presenti lievi variazioni interne (assenza di un tramezzo divisorio e la presenza di una porta interna di collegamento tra la zona giorno e il disimpegno). L'unità immobiliare censita al foglio 10 part.49 sub 69 non risulta conforma alla variante sopra generalizzata ma è oggetto di condono edilizio, pratica n° 2109 prot.8681 del 31/03/87 richiesta dall'allora proprietario signor Villani Michele. La pratica di condono prevedeva la sanatoria del box auto in oggetto. La pratica di condono non è ancora conclusa. L'unità immobiliare censita al foglio 10 part.49 sub 62 non risulta conforme alla variante alla licenza di costruzione sopra generalizzata. Dalle ricerche eseguite presso gli uffici comunali dallo scrivente non è presente nessuna pratica di condono che legittima il box auto presente. Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità.

Si fa inoltre presente che l'intestazione catastale relativa agli immobili sub 19 e sub 62 non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari e che ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio degli stessi, manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte di uno dei falliti e che pertanto, le suddette situazioni dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 116.333,00

Offerta minima: € 104.699,70 pari al 90 % del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA

Lotto n. 5

Nel Comune di Angri (SA)

Per l'intero usufrutto vitalizio

Unità abitativa ubicata nel Comune di Anгри (SA) in via Cervinia n°10, interno 11 al 3° piano con ascensore in condominio L'abitazione è composto da un ampio soggiorno, una cucina, 3 camere, 2 servizi igienici. La superficie commerciale è di circa 168,65 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Anгри:

- Foglio 16, particella 1270, sub. 21, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 164 mq, rendita € 852,15.

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile censito al Foglio 16 part.1270 sub 21 è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n°125/67 in data 16 agosto 1968. Permesso di abitabilità rilasciato in data 31 maggio 1972. L'immobile, in oggetto non risulta conforme rispetto ai grafici edilizi sopra generalizzati, in particolar modo: - Traslazione tramezzi; - Chiusura porta di caposcala; - L'unità immobiliare presenta dei vani aggiuntivi rispetto alla suddivisione presente nei grafici del piano tipo della Licenza di Costruzione; - Variazione della forma delle aperture esterne.

Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 77.998,96

Offerta minima: € 70.199,06, pari al 90% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA

Lotto n. 6

Nel Comune di Anгри (SA)

Per l'intera nuda proprietà

Unità abitativa appartenente al complesso edilizio ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Angri in via Crocefisso 93, situata al piano mansarda di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. La superficie commerciale è di circa 139,18 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Angri:

- Foglio 9, particella 371, sub. 15, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66.

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene:

Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile censito al Foglio 9 part.371 sub 15,16,17,29 è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia in sanatoria Prot. nr 03206/p pratica 176/c bis a favore di Annarumma Raffaele. Il piano terra e il piano primo di detto stabile sono stati oggetti di lavori di manutenzione straordinaria prot.5322 del 22 aprile 1998. ed il 20 luglio 1998 è stata protocollata la comunicazione di inizio lavori. L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 371 sub 15, è stato sanato con concessione in sanatoria n.176/c bis. Ad oggi l'immobile risulta difforme rispetto allo stato legittimo per diversa distribuzione interna e lievi difformità prospettiche. Tali difformità possono essere sanate con una Scia in sanatoria art.37 del DPR 380/2001. Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità.

Si fa inoltre presente che l'intestazione catastale relativa all' immobile in oggetto non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. e che pertanto la suddetta situazione dovrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 77.597,52

Offerta minima: € 69.837,77 , pari al 90 % del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 25% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Lotto n. 7

Nel Comune di Anгри (SA)

Per l'intera nuda proprietà

Locale deposito appartenente al complesso edilizio ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Anгри in via Crocefisso n. 87 piano terra. L'accesso avviene da un androne comune a cui si accede da via Crocefisso. Esso consta di 3 ambienti oltre il locale bagno. La superficie commerciale è di circa 208,91 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Anгри:

- Foglio 9, particella 371, sub. 16, categoria C/2, classe 5, consistenza 123 mq, rendita € 158,81.

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene:

Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile censito al Foglio 9 part.371 sub 15,16,17,29 è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia in sanatoria Prot. nr 03206/p pratica 176/c bis a favore di Annarumma Raffaele. Il piano terra e il piano primo di detto stabile sono stati oggetti di lavori di manutenzione straordinaria prot.5322 del 22 aprile 1998. ed il 20 luglio 1998 è stata protocollata la comunicazione di inizio lavori. L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 371 sub 16, sui grafici riportati concessione in sanatoria n.176/c bis, l'immobile risulta difforme rispetto allo stato legittimo per lievi modifiche interne. Tali difformità possono essere sanate con una Scia in sanatoria art.37 del DPR 380/2001. Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità.

Si fa inoltre presente che l'intestazione catastale relativa all' immobile in oggetto non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. e che pertanto la suddetta situazioni dovrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 38.082,60

Offerta minima € 34.274,34, pari al 90% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 25% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 750,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA

Lotto n. 8

Nel Comune di Anгри (SA)

Per l'intera nuda proprietà

Unità abitativa appartenente al complesso edilizio ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Anгри in via Crocefisso n.93 situata al piano primo di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. La superficie commerciale è di circa 170,96 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Anгри:

- Foglio 9, particella 371, sub. 17, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 415,75.

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene:

Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile censito al Foglio 9 part.371 sub 15,16,17,29 è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia in sanatoria Prot. nr 03206/p pratica 176/c bis a favore di Annarumma Raffaele. Il piano terra e il piano primo di detto stabile sono stati oggetti di lavori di manutenzione straordinaria prot.5322 del 22 aprile 1998. ed il 20 luglio 1998 è stata protocollata la comunicazione di inizio lavori. Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità.

Si fa inoltre presente che l'intestazione catastale relativa all' immobile in oggetto non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, e che pertanto la suddetta situazioni dovrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 95.971,44

Offerta minima: € 86.374,30, pari al 90% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 25% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA

Lotto n. 9

Nel Comune di Angri (SA)

Per l'intera nuda proprietà

Il locale è posto al piano terra del complesso edilizio sito in via Crocefisso n°95 Consta di due ambienti, una sala d'attesa e un locale **ufficio** oltre locale bagno e un soppalco. La superficie commerciale è di circa 77,91 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Angri:

- Foglio 9, particella 371, sub. 29, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 661,06.

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile censito al Foglio 9 part.371 sub 15, 16, 17, 29 è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia in sanatoria Prot. nr 03206/p pratica 176/c bis a favore di Annarumma Raffaele. Il piano terra e il piano primo di detto stabile sono stati oggetti di lavori di manutenzione straordinaria prot.5322 del 22 aprile 1998. ed il 20 luglio 1998 è stata protocollata la comunicazione di inizio lavori. Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità.

Si fa inoltre presente che l'intestazione catastale relativa all' immobile in oggetto non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. e che pertanto la suddetta situazioni dovrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 50.210,87

Offerta minima: € 45.189,78, pari al 90% del prezzo base .

Cauzione: pari ad almeno il 25% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA

Lotto n. 10

Nel Comune di Anгри (SA)

Per l'intera nuda proprietà

Il locale **deposito** sito al piano terra del complesso edilizio sito in via Crocefisso n°81. Si tratta di un unico ambiente di forma rettangolare caratterizzato nella parte centrale da pilastri di forma rettangolare. La superficie commerciale è di circa 344,19 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Anгри:

- Foglio 9, particella 364, categoria C/2, classe 5, consistenza 337 mq, rendita € 435,11.

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Occupato

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile censito al Foglio 9 part. 364 è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione per la realizzazione di industria conserviera n° 202/68 del 31 Agosto 1968. Allo stato di fatto rispetto i titoli sopra generalizzati l'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 364 risulta difforme alla Licenza di Costruzione n.202/68 a causa dell'apertura di due finestre e lo spostamento della porta sul prospetto sud, mentre sul prospetto principale nord sono state realizzate quattro finestre anziché due come da Licenza edilizia. Internamente sul lato ovest sono state realizzate una finestra ed una porta di collegamento con l'unità confinante. Tali difformità possono essere sanate con una Scia in Sanatoria art.37 del DPR 380/2001. Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità. Si fa inoltre presente che l'intestazione catastale relativa all'immobile in oggetto non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. e che pertanto la suddetta situazioni dovrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 63.325,85

Offerta minima: € 56.993,27, pari al 90% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 25% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.200,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA

Lotto n. 11

Nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Per 1/2 dell'intera proprietà

Terreno di circa 4100 mq, destinati a vigneto oltre a un **fabbricato rurale** in stato di abbandono.

Il fabbricato ubicato in Via Benedetto Croce s.n.c. è composto da un piano interrato costituito da un garage e da una cantina, dalla quale si accede ad un piano ammezzato composto da tre vani; l'accesso avviene dal piano terra composto da un unico ambiente ed un bagno; all'esterno sono presenti due porticati coperti, una terrazza scoperta ed un locale caldaia; dal piano terra tramite una scala si accede al piano primo composto da otto vani e due terrazzi esternamente. La superficie commerciale è di circa 397,93 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino :

- Foglio 4, particella 1676, categoria F/3

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Salerno - Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino :

- Foglio 4, particella 1675 , categoria vigneto, classe 1, consistenza 2.458 mq, r.d.€ 90,77 r.a. 31,10;
- Foglio 4, particella 1677 , categoria vigneto, classe 1, consistenza 996 mq, r.d.€ 36,78, r.a. € 12,60;
- Foglio 4, particella 1679, categoria vigneto, classe 1, consistenza 643 mq, r.d.€ 23,74, r.a. €

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Con atto notarile registrato a Salerno il 13/06/1996 al n.4163 del Dr. Aniello Calabrese si evince che il fabbricato rurale presente nell'attuale particella catastale 1676 è stato costruito ante 1967. Successivamente è stata rilasciata dal Comune Di Sant'Egidio del monte Albino autorizzazione edilizia n.14/98 del 28/09/1998 per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato rurale. Il 27/12/1999 il committente sospendeva i lavori dell'attuale titolo edilizio. Il 13/12/2000 è stata presentata presso l'ufficio del Comune Di Sant'Egidio del monte Albino una pratica di accertamento di conformità per opere abusive. Il 06/07/2001 il Comune Di Sant'Egidio del monte Albino fa richiesta di integrazioni alla committenza. Ad oggi il fabbricato risulta difforme rispetto allo stato assentito. Non viene menzionata in perizia l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed attestazione di prestazione energetica oltre che dell'agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 73.214,95

Offerta minima: € 65.893,45, pari al 90% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Vendita soggetta alla normativa IVA

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 24/11/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc.

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 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 produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei 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 codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 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;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati:**

- 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 indicato nel presente avviso dell'importo della

cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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;
- 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 ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenne**, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale notarile, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale** notarile, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

Si precisa che, in ogni caso, per procura speciale deve intendersi la procura notarile rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "NOC-F-51-2019 lotto n. __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica sopra indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 25/11/ 2025 al 02/12 / 2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- 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.

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Offerte migliorative

Ai sensi dell'art. 107, comma 4[^], L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla Pec f512019nocerainferiore@pecfallimenti.it formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il

medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 30 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"NOC-F-51-2019 lotto n. __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec f512019nocerainferiore@pecfallimenti.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che, ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con provvedimento motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio a scelta dell'acquirente nel distretto di Salerno.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- per estratto, sui giornali "**Il Mattino**"
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni nonché per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Livorno 24/09/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.