

## TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Sezione – Fallimentare

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “OMISSIS” - N. 29/24

- Sentenza del 02.07.24, pubbl. 03.07.24

Giudice Delegato: dott.ssa Bianca Manuela Longo

Curatore: avv. Francesco Spirito

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 490,  
570 E 591 BIS C.P.C. DI BENI IMMOBILI CON UN UNICO RILANCIO SEGRETO****22 LUGLIO 2025 ORE 09:30**

Il Curatore fallimentare **Avv. Francesco Spirito** (SPR FNC 68B22 H703T), con studio in Salerno alla Via F.Cantarella n.7, P.I. 03520460654, curatore della Liquidazione Giudiziale n.29/24, in virtù di provvedimento di nomina annesso alla sentenza n. 42/24 resa dal Tribunale di Nocera Inferiore in composizione collegiale il 2.07.24, dep.3.07.24;

## P R E M E S S E

- Con **Ordinanza del 19 maggio 2025** il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita telematica senza incanto con modalità asincrona con un unico rilancio segreto tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili di pertinenza del fallimento articolati nei rispettivi Lotti oggi banditi, come di seguito descritti nel presente avviso.

- E' pertanto intenzione della L.G n.29/24 procedere alla vendita dei **beni immobili in REGIME DI MULTIPROPRIETÀ** rappresentati da due distinte unità negoziali (appartamenti) riportate nel Lotto I e Lotto II della **perizia di stima redatta dal Consulente della L.G. arch.Luana Mattiello.**

Tanto premesso, lo scrivente Curatore, avv. Francesco Spirito, conformemente a quanto autorizzato ed ordinato dal G.D., **avvisa che il giorno 22 LUGLIO 2025, alle ore 09:30** procederà, ai sensi di legge, alla vendita telematica senza incanto con modalità asincrona con un unico rilancio segreto tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili che di seguito verranno descritti e riportati nei rispettivi due Lotti..

Con l'Ordinanza autorizzativa della vendita del 19/05/25 il Giudice Delegato ha designato la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** quale società specializzata incaricata di gestire la vendita telematica in qualità di **GESTORE** ai sensi del d.m., 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzando il seguente **portale del gestore WWW.ASTETELEMATICHE.IT**

## BENI

La gara avrà ad oggetto la cessione dei beni immobili articolati e riportati nel Lotto I e Lotto II della perizia di stima redatta dal Consulente stimatore della L.G. arch.Luana Mattiello, quali **due diverse unità abitative, in REGIME DI MULTIPROPRIETÀ**, entrambe comprese all'interno del complesso imm. denominato **“Residenza Casa Vuotto”**, Via Occhio Marino 7, CAPRI (NA).

- a) Appartamento, indicato con la sigla **A/6**, composto da una camera, bagno ed antistante portico, **riportato nel catasto fabbricati al foglio 6, mappale 167 sub. 122** piano rialzato; **PER CORRISPONDENTE TURNO SETTIMANALE**, INDIVIDUATO COME SETTIMANA N. 36 (TRENTASEI); **quota di comproprietà pari a 10,206/1000 (dieci virgola duecentosei millesimi)**;
- b) Appartamento, indicato con la sigla **A/7**, composto da ingresso, camera, e bagno ed antistante terrazzino; **riportato nel catasto fabbricati: foglio 6 mappale 167 sub. 121** piano terra; **PER CORRISPONDENTE TURNO SETTIMANALE**, INDIVIDUATO COME SETTIMANA N. 22 (VENTIDUE); **quota di comproprietà pari a 5,796/1000 (cinque virgola settecentonovantasei millesimi)**;

Nel merito risulta doveroso evidenziare, in prima istanza, che:

- ✓ *“la quota millesimale di comproprietà comporta anche l’acquisto per ogni anno, ed in perpetuo, del diritto di godimento pieno ed esclusivo nei soli periodi settimanali abbinati alla quota immobiliare acquisita, con esclusione di ogni altro periodo ...i turni settimanali non sono frazionabili”;*
- ✓ *“per le suddette quote in multiproprietà, risultano comprese la quota di comproprietà dei mobili che formano l’arredamento degli appartamenti in godimento, nonché la quota di comproprietà del corredo di detti appartamenti, in misura di 1/52 per ogni turno settimanale acquistato in godimento; è inoltre compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato”*

così come si evince dall’atto di (provenienza) per notaio Gustavo Trotta, rep 91041 del 15.03.2007, trascritto all’Ufficio di Napoli 2 ai nn. 27977/13908

### **Descrizione dei cespiti**

Il complesso residenziale **“Casa Vuotto”** coincide con un fabbricato ante 67’, in muratura portante, interamente ristrutturato ed adattato all’attuale destinazione di casa vacanza.

Al complesso si accede, esclusivamente, da un accesso pedonale lungo via Occhio Marino, mentre agli appartamenti si accede attraverso scale e terrazzi comuni.

Il Complesso turistico denominato “Casa Vuotto” è situato al centro dell’isola, ma in una posizione riservata e tranquilla, un minuto dalla centralissima via Camerelle, quattro minuti dal Complesso monumentale della Certosa di San Giacomo e sei minuti dalla Piazzetta. Proprio per la sua centralità, detta zona è caratterizzata, come molte zone dell’isola di Capri, dalla accessibilità esclusivamente pedonale. Dal complesso, accuratamente mantenuto, è possibile godere della splendida vista sulle bellezze naturali dell’isola.

### LOTTO I

**Prezzo base d’asta: € 11.000,00;**

**Offerta minima ex art. 571 cpc (riduzione di  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d’asta): €8.250,00**

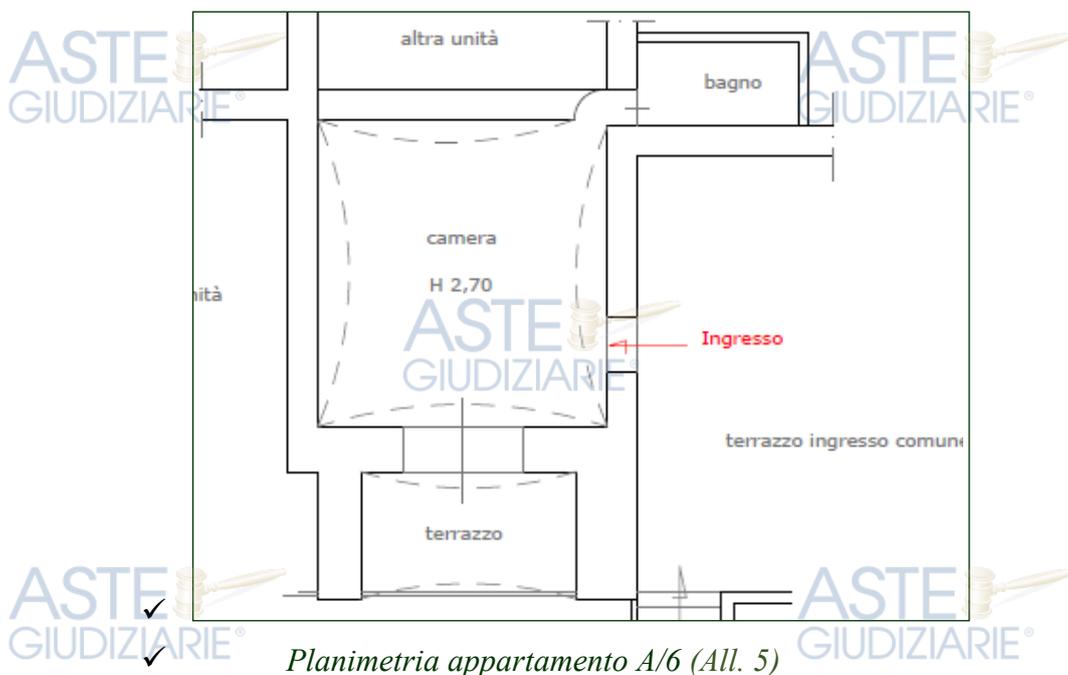
Oltre spese di registro ipotecarie/catastali pari al 9% del prezzo di vendita, alla imposta fissa di €50,00 e agli oneri occorrenti alla cancellazione della trascrizione della sentenza n.42/24 di apertura della L.G. 29/24, effettuate a spese esclusive dell’acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall’acquirente.

#### **A) Appartamento, contraddistinto con A/6, TURNO SETTIMANALE N. 36 (seconda settimana di settembre).**

L’accesso all’immobile, collocato al piano rialzato del complesso turistico “Casa Vuotto”, corrisponde alla prima porta a sinistra sul terrazzo comune del piano rialzato.

Il mini appartamento è composto da:

- ✓ una camera *multifunzionale*, avente una superficie netta di circa 25,00 mq;
- ✓ bagno (completo di tutti i servizi igienici), avente una superficie netta di circa 4,00 mq
- ✓ terrazzo panoramico, avente una superficie netta di circa 7,50 mq.



✓ ✓ *Planimetria appartamento A/6 (All. 5)*

L'intero appartamento è completamente arredato e dotato delle principali necessità, la camera è dotata tra l'altro di letto matrimoniale, divano letto, angolo cottura e tavolo con sedie.

#### CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI

- ✓ altezza (media) utile interna: h = cm 270;
- ✓ porta di ingresso con serratura meccanica;
- ✓ pavimentazione interna in cotto;
- ✓ pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle in ceramica;
- ✓ sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- ✓ pareti tinteggiate con pitture lavabili;
- ✓ serramento esterno in alluminio bianco completo di zanzariera;
- ✓ impianto elettrico sotto traccia;
- ✓ impianto termico autonomo costituito da split aria calda e fredda regolata da cronotermostato.

#### Stato manutentivo

L'appartamento, si presenta in buone condizioni a meno del bagno, che pur essendo totalmente funzionante si presenta ormai datato sia per i rivestimenti sia per i servizi igienici istallati.

## LOTTO II

Prezzo base d'asta: € 11.000,00;

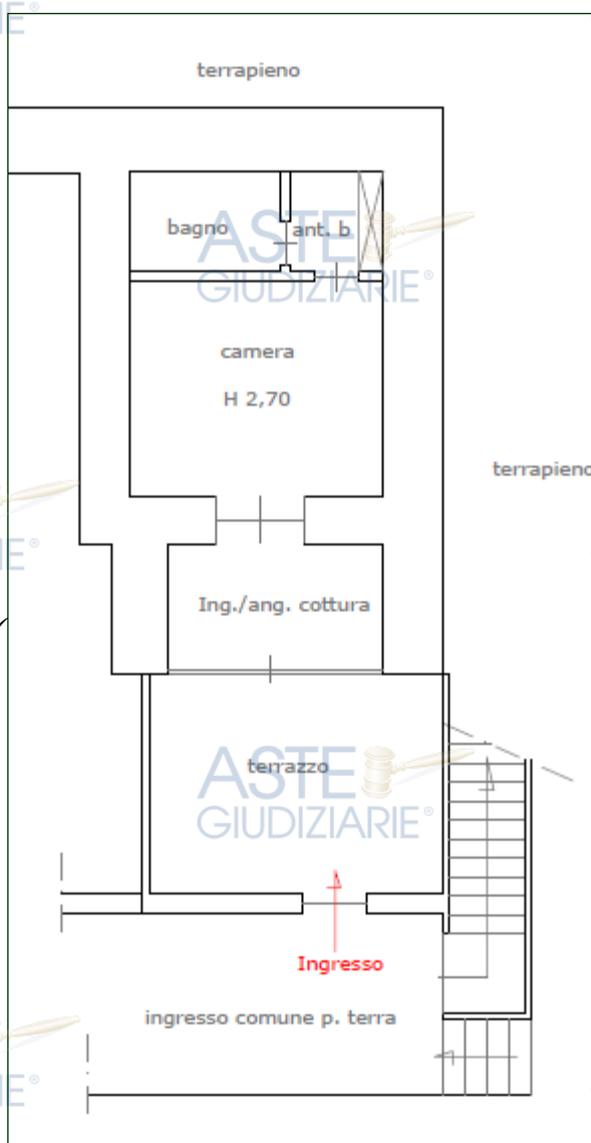
**Offerta minima ex art. 571 cpc (riduzione di  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta): €8.250,00**

Oltre spese di registro ipotecarie/catastrali pari al 9% del prezzo di vendita, alla imposta fissa di €50,00 e agli oneri occorrenti alla cancellazione della trascrizione della sentenza n.42/24 di apertura della L.G. 29/24, effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

### **B) Appartamento, contraddistinto con A/7, TURNO SETTIMANALE N. 22 (prima settimana di giugno).**

L'accesso all'immobile, collocato al piano terra del complesso turistico "Casa Vuotto", corrisponde alla prima unità a destra sul terrazzo comune del piano terra.

Il mini appartamento è composto da:



✓ Ingresso/angolo cottura, avente una superficie netta di circa 7,00mq

✓ una camera, avente una superficie netta di circa 14,00 mq;

✓ piccolo antibagno di circa 2,50 mq

✓ bagno (completo di tutti i servizi igienici), avente una superficie netta di circa 4,00 mq.

All'appartamento, caratterizzato da uno sviluppo lineare terrazzo antistante, avente una superficie netta di circa 16,00mq.

All'appartamento, caratterizzato da uno sviluppo lineare, si accede dal terrazzo, completamente recintato, attraverso un piccolo cancello in legno. L'ingresso, dotato di una

ampia vetrata, ospita l'angolo cottura e un divano letto; dalla camera da letto si accede, attraverso il piccolo disimpegno, al bagno.

## CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI

- ✓ altezza (media) utile interna: h = cm 270;
- ✓ pavimentazione in cotto;
- ✓ pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle in ceramica;
- ✓ sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- ✓ pareti tinteggiate con pitture lavabili;
- ✓ serramento esterno in alluminio bianco completo di zanzariera;
- ✓ impianto elettrico sotto traccia;
- ✓ impianto termico autonomo costituito da split aria calda e fredda regolata da cronotermostato.

### Stato manutentivo

L'appartamento, si presenta in buone condizioni a meno del bagno, che pur essendo totalmente funzionante si presenta ormai datato sia per i rivestimenti sia per i servizi igienici istillati.

#### **1. Precisazioni**

*Risulta doveroso precisare che:*

- a) Le settimane di godimento seguono il calendario perpetuo: *le settimane partono dal primo sabato dell'anno* e, pertanto, i giorni possono variare, come si evince da quanto riportato negli atti di provenienza e da quanto comunicato formalmente dall'amministratore condominiale p.t.;
- b) *al godimento turnario (proprio del concetto di multiproprietà) sono connessi dei servizi detti "primari", per detti servizi connessi agli immobili in oggetto si rimanda integralmente al **Regolamento Condominiale**;*
- c) **Le spese condominiali sono ripartite tra i multiproprietari in funzione dei millesimi di proprietà;**  
*in via del tutto esemplificativo, si rappresenta che l'importo annuo delle sole spese ordinarie, dell'anno 2024 risultano, per entrambi gli immobili pari a € 282,57;*  
**Il Regolamento Condominiale (All.6) della relazione di stima ne costituisce parte integrante con tutti i vincoli in esso presenti.**

\*\*\*

### Provenienza

Le quote millesimali oggetto della presente stima risultano in titolarità al \*\*\*\*\*, in forza dell'atto, compravendita di multiproprietà, per notaio Gustavo Trotta del 15.03.2007, rep. 91041/33750, trascritto, all'Agenzia del Territorio Napoli 2, il 13.04.2007, Registro Particolare 13908 Registro Generale 27977.

*Con detto atto il \*\*\*\*\* trasferiva al \*\*\*\*\* le quote millesimali in oggetto.*

Dette quote millesimali pervenivano al \*\*\*\*\*, in forza dell'atto, compravendita di multiproprietà, per notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 29.01.2001, rep. 16160, trascritto, all'Agenzia del Territorio Napoli 2, il 07.02.2001, Registro Particolare 2972 Registro Generale 4208.

***Detti atti, ne costituiscono parte integrante con tutti i vincoli in esso presenti.***

Gli immobili in oggetto, siti in Capri, alla via Occhio Marino 7, risultano censiti al N.C.E.U. di detto comune, come di seguito schematizzato:

DATI CATASTALI								
ID	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita
A/7	6	167	121	A/2	4	2 vani	52,00 mq	€ 733,37
A/6			122	A/2	4	1,5 vani	47,00 mq	€ 550,03

### **2.1 Conformità catastale**

In corso di accertamento si è riscontrata la piena conformità dello stato dei luoghi di entrambi gli immobili alle planimetrie catastali, entrambe depositate in atti dal 04.11.98.

### **2.2 Identificazione Urbanistica**

Il fabbricato, in cui ricadono le porzioni immobiliari in oggetto, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, risulta ristrutturato in funzione dei seguenti titoli abilitativi:

- ✓ **licenza edilizia n. 3676** rilasciata, dal Sindaco del Comune di Capri, il **22.02.1968**, a seguito dell'approvazione da parte della Soprintendenza (nota n. 5729 del 26.11.1965); integrata con provvedimento **n. 9986 del 10.12.1969**, su approvazione della Soprintendenza (n. 14762 del 11.01. 1969).

### **Formalità che saranno cancellate:**

Con l'emissione del Decreto di trasferimento a seguito dell'aggiudicazione di ciascuno dei lotti banditi verrà ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE del 07/08/2024** - Registro Particolare 33048 Registro Generale 41907 Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore, Repertorio 29/2024 del 02/07/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale;

#### PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI

**A)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

**B)** 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.

**C)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento) delle quali il Giudice Delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione a cura della procedura fallimentare e con spese a carico dell'acquirente.

**E)** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;

**F)** L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)**; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

**G)** I diritti correlati all'acquisto delle unità abitative, oggetto del presente avviso di vendita, **IN REGIME DI MULTIPROPRIETA'** saranno trasferiti all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. Il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della cancelleria fallimentare e a carico dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*

#### MODALITÀ DELLA GARA

Il **giorno 22 LUGLIO 2025 alle ore 09:30** avrà luogo la vendita competitiva senza incanto **nella modalità telematica asincrona con unico rilancio segreto** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161- ter disp. Att. c.p.c. (decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32);

La **CAUZIONE DA VERSARE È' PARI AL 10% DELL'IMPORTO POSTO A BASE D'ASTA(€11.000,00)**; Tuttavia ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità appresso specificate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base d'asta innanzi indicato, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso

#### AVVISO DI VENDITA

Il presente avviso sarà pubblicato per l'intera durata della presente procedura a norma dell'art. 490 c.p.c., comma 1°, sul **“Portale delle vendite pubbliche”** presso il Ministero della Giustizia nonché nel sito internet autorizzato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ;

#### **Modalità di presentazione dell'Offerta**

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 con unico rilancio segreto.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”; è necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone *“Fai un'offerta”* e compilare i campi richiesti.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al recapito 0586/20141 o scrivere all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

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

#### TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della vendita è il Curatore fallimentare **Avv. Francesco Spirito**.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione e acconto prezzo, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del base d'asta (€11.000,00), tramite bonifico bancario su **IBAN IT 63 D 054 2415 2000 0000 1003 079** in essere presso la filiale della BdM Banca Spa di Salerno, che dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito****

**delle somme abbia luogo almeno entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (21.07.25).**

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma I c.p.c., tranne il debitore, 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 notarile, 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 da notaio dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

**Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno 21 LUGLIO 2025.**

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo, come detto, ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, 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. 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.

#### **Deposito alternativo della domanda di partecipazione**

In via alternativa l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 del D.M. n. 32 del 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 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio 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 4 del D.M. n. 32 del 2015); L'offerta, per l'ipotesi alternativa e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 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), 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 automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura concorsuale n° 29/24 [lg29.2024nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg29.2024nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.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 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata 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.

**Anche in tal caso le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 21 luglio 2025.**

**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 indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa,

trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 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 potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per 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 della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

### **Cauzione**

L'importo della cauzione (e acconto prezzo), è pari al **dieci per cento (10%) del prezzo base d'asta (€11.000,00)**, da versarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Liquidazione Giudiziale N.29/24 R. f.** acceso presso la filiale della BdM Banca spa, C.so Garibaldi, Salerno al seguente IBAN:

**IT 63 D 054 2415 2000 0000 1003 079**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Per **CIASCUN LOTTO**, il bonifico, con causale "**L.G.n. 29/24 Tribunale di Nocera Inferiore – Lotto (\_\_\_) cauzione Asta del 22.07.2025**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro 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 alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <https://pst.giustizia.it>.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Sono fatti salvi i poteri del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 107 e 108 L.F.

Ai sensi dell'art. 571, co.2 c.p.c. l'offerta non è efficace:

**se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, co 3, c.p.c; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate;**

### **La partecipazione alla vendita implica:**

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

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- almeno trenta minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, a tal fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indica le credenziali per l'accesso al portale;

- il gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015 n. 32;

- i dati personali di ciascun offerente non possono essere visibili agli altri offerenti ad alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, pertanto il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;

- nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita il curatore provvederà all'esame delle offerte pervenute, verificando la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- il curatore verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- il curatore procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti, la cui offerta sia stata preventivamente ammessa, per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito sopra indicato;

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

**Apertura buste ed esame offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati, del **22 LUGLIO alle ore 09:30 a seguire.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:**

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida il lotto in questione verrà aggiudicato all'offerente che dovrà provvedere al versamento del prezzo nel termine indicato nell'offerta ovvero nel termine massimo di 120 giorni;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**

Qualora, PER CIASCUN LOTTO, siano state presentate più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA** (tanto, 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 di tutte le offerte ricevute.

**In particolare:**

1) I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; 2) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 3) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

**- La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di TRENTA 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 staggito.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

- Il Curatore, quindi, potrà procedere all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la **filiale della BdM Banca Spa** C.so Garibaldi, Salerno al seguente IBAN :

**IT 63 D 054 2415 2000 0000 1003 079**

il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione del 10 %), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), ;

**nello stesso termine** e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, pari al 9% del prezzo di vendita, alla imposta fissa di €50,00 e agli oneri occorrenti alla cancellazione della trascrizione della sentenza n.42/24 di apertura della L.G. 29/24, effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **Visite ai beni**

Le visite degli appartamenti in regime di multiproprietà oggetto di gara potranno essere effettuate, previo appuntamento, dopo la ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>) dal Curatore fallimentare o suo delegato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

### **MODALITA' E TEMPISTICA VISITA STATO DEI LUOGHI**

Il Curatore rappresenta che la presa visione dello stato dei luoghi (**ovvero l'accesso diretto agli interni dell'unità immobiliare**), per ovvi motivi è consentita esclusivamente per **Lotto II appartamento, contraddistinto con A/7, turno settimanale N. 22** (prima settimana di giugno) e precisamente in **UN GIORNO DA CONCORDARE TR LUNEDI 2 GIUGNO 2025 E VENERDÌ 6 GIUGNO 2025**, mentre per il **restante periodo compreso tra la pubblicazione dell'avviso di vendita ed il 20 luglio 2025** compatibilmente con le esigenze del condominio res. Casa Vuotto e del diritto godimento da parte dei titolari delle settimane precedenti e successive alla prima di giugno (**salvo eventuale disponibilità accordata in loco dall'occupante dell'appartamento**) **VISITA ALLO STATO DEI LUOGHI SARÀ CONSENTITA LIMITATAMENTE ED ESCLUSIVAMENTE ALLE PORZIONI ESTERNE DELLE DUE UNITÀ ABITATIVE** di cui ai Lotti I (seconda settimana di settembre) e II (prima settimana giugno).

Maggiori informazioni presso il Curatore **avv. Francesco Spirito**, con studio in Salerno alla Via Francesco Cantarella, n.7, [lg29.2024nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg29.2024nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it), mail: [frspirito68@gmail.com](mailto:frspirito68@gmail.com) (u.f. 089.233728- cell. 328.3425555).

### **Pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. e dell'art. 107 L.F. secondo le modalità stabilite dal G.D.:

1. Inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: Avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (redatto secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia

dell'Avviso di vendita redatto dal curatore epurati dei riferimenti al debitore fallito, la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. Pubblicazione – tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti Internet **Subito.it** (e qualora possibile Kijiji.i) - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima dell'ordinanza;

**Le spese di trasferimento siano a carico dell'aggiudicatario.**

- Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e le volture relative agli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

- Che gli adempimenti successivi alla vendita saranno effettuati a cura della Cancelleria;

**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.
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. L'immobile è venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [pvp.giustizia.it](http://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 alla procedura di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza immobiliare;
- che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di Aste Giudiziarie Inlinea SpA dal lunedì al venerdì tel. 0586/20141.

Salerno, 20 maggio 2025



Il curatore della LG29/24  
Avv. Francesco Spirito

