

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
-SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI-
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.RG 38/2023

Giudice Delegato Dr.ssa Bianca Manuela Longo

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

L' Avv. Stefania Franza CF FRNSFN76L56G230A, con studio in Nocera Inferiore (Sa) in Via Villanova, 40, in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale n. 38/2023 dichiarata con sentenza n. 48/2023 resa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 30.10.2023, titolare dei beni immobili di seguito indicati, siti in Scafati (Sa) alla via Cavalcavia Prete, Traversa Antonio Vivaldi n. 1, all'interno del "Condominio Parco Primavera"

AVVISA

Che il Giudice Delegato Dott.ssa Bianca Manuela Longo, visti gli artt. 213, 214 e 216 CCII e gli artt. 570e 572 cpc , visto il programma di liquidazione autorizzato in data 07.11.2024, vista l'integrazione al programma di liquidazione autorizzata in data 08.04.2025, ha autorizzato la vendita telematica asincrona con un unico rilancio segreto e che pertanto ai sensi dell'art.490 c.p.c., **il giorno 08.07.2025 alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Villanova, 40, si procederà alla vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, degli immobili di seguito descritti precisando che, nell'ipotesi in cui perverranno offerte superiori in numero di una, si procederà - ai sensi dell'art. 573 C.p.c.- alla gara tra gli offerenti con aggiudicazione all'offerta più alta.ai sensi dell'art.490 c.p.c.,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da perizia agli atti)

LOTTO UNO: Appartamento per abitazione Scala A - IV Piano (in corrispondenza del lastrico solare) (sub 146) della consistenza di 6 vani catastali iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 146, categoria A/2, cl 4, vani 6, sup. 118 mq, rendita euro 650,74

L'appartamento, posto a destra per chi sale le scale, confina con vano tecnico ascensore e corte condominiale a nord e con lastrico solare sui restanti lati. Questo si compone di un'ampia zona living, di circa 42,00 mq di superficie netta, composta da ingresso/soggiorno e cucina. Da detta zona è possibile accedere al lastrico solare (lotto3 venduto a parte) e alla piccola loggia pavimentata (in corrispondenza della cucina) coperta da una tettoia in legno. Intorno a detta zona giorno si sviluppano gli altri ambienti: camera da letto matrimoniale (di circa 12,70 mq) con annesso bagno (di circa 2,70 mq) e vano doccia (di circa 2,00 mq) camera è dotata di balcone con accesso al lastrico, (lotto3 venduto a parte) il bagno è privo di areazione e illuminazione diretta, mentre il vano doccia è dotato di finestra. camera da letto singola, di circa 13,50 mq, dotata di balcone; camera, di circa 20 mq, compreso di ripostiglio, con accesso al lastrico; bagno, di circa 5,00 mq, privo di finestra.

Detto immobile risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo e stando allo strumento urbanistico oggi vigente, non risulta possibile ottenere l'autorizzazione retroattiva per la loro realizzazione . (Pag. 29 perizia estimativa)

L'immobile viene messo in vendita per la quota di 1/1. L'appartamento è occupato dal debitore esecutato che vi risiede e che versa un'indennità di occupazione alla procedura.

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 50.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 37.500,00

LOTTO DUE: Quota pari a 1/1 della piena proprietà di monolocale Scala C - IV Piano (in corrispondenza del lastrico solare (lotto3 venduto a parte) della consistenza di 3,5 vani catastali iscritti nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 145, categoria A/2, cl 4, vani 3,5, sup. 62 mq, rendita euro 379,60. L'abitazione, posto a sinistra per chi sale le scale, confina con vano tecnico ascensore a nord e con lastrico solare sui restanti lati L'unità, di circa 42,00 mq di superficie netta, si compone di un unico ambiente con wc, in cui è stata ricavata, con una struttura mobile in legno, una zona notte.

Dalla zona living, di circa 29,00 mq di superficie utile, che ospita l'angolo cottura, si accede al wc (di 5,00 mq) e alla zona notte di circa 9,00 mq. Dai balconi si accede al lastrico solare, (lotto3 venduto a parte) di cui una porzione, posta ad est, dotata di tettoia in legno. Detto immobile risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo e stando allo strumento urbanistico oggi vigente, non risulta possibile ottenere l'autorizzazione retroattiva per la loro realizzazione (Pag. 29 perizia estimativa). L'appartamento è occupato da soggetto terzo privo di titolo opponibile alla procedura

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 23.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 17.250,00

LOTTO TRE

I lastrici, oggetto della presente procedura, corrispondono alla totalità della superficie posta a copertura dell'intero fabbricato, al netto dei vani scale e/o delle unità abitative sopra descritte.

La superficie, priva di pavimentazione, risulta dotata di parapetto, in muratura, lungo l'intero perimetro.

L'intera superficie dei lastrici in oggetto, rappresenta dalla somma dei sub. 147, 71, 72, 28, 29, 142, 141, 60 e 61, è pari a circa 780,00 mq.

1- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb 28,15 e 30 e, prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 29**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita ;

2- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "C" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 60**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita, confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 71, 61,41 e 59 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri;

3- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 61**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 41 e 60 (per più lati) e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

4- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 71**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 60, 62 e 72 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

5- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "D" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 72**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 62 e 72 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

6- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" della consistenza catastale di 40 mq, iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 141**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 29 e 146 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

7- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "C" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 142**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita

rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 41 e 145 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

8- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "B" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 147**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita della consistenza catastale di 42 mq confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 31 e 146 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

9- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 28**, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 15 e 29 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 30.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 22.500,00

LOTTO QUATTRO

LASTRICO SOLARO PIANO TERRA. Trattasi di terrazzo posto al piano terra a copertura del piano seminterrato di circa 25,00 mq. Confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 64 e 13, con proprietà aliena salvo altri, Identificato sub 14 annesso, tramite una scala, all'appartamento sub 64 Iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 14**, CAT F/5 senza rendita Risulta pavimentato con piastrelle in cotto e recintati con ringhiera metallica

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 6.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 4.500,00

LOTTO CINQUE

LASTRICO SOLARO PIANO TERRA Terrazzo posto al piano terra a copertura del piano seminterrato di circa 25,00 mq Confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 14, 63 e 12, con proprietà aliena salvo altri, Identificato **sub 13** annesso, tramite una scala, all'appartamento sub 63 Iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 **sub 13**, CAT F/5 senza rendita Risulta pavimentato con piastrelle in cotto e recintati con ringhiera metallica

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 6.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 4.500,00

LOTTO SEI

AREE URBANE piano terra (sub 4 e sub 5) Aree urbane poste sul confine nord est. Le due aree sono detenute dai proprietari delle particelle prossime che non hanno titolo opponibile alla procedura. Dette aree corrispondono a dei terrazzi a livello e/o a porzioni di essi, annessi ad appartamenti non oggetto di procedura. Il sub 4 = 1,20 mq confina con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 3 e 5. Il sub 5 = 3,00 mq confina con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 3, 4 e 6. Il valore per il suddetto lotto è stato adeguato nella misura del 20%, sulla scorta dei seguenti aspetti:

- Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito;
- Per le vendite forzate il valore medio unitario risulta inferiore a quello venale di circa il 15%/20;

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 3.200,00

OFFERTA MINIMA: Euro 2.400,00

LOTTO SETTE

Box auto al piano seminterrato contrassegnato **dal n. 4** della consistenza catastale complessiva di 14 mq iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al **foglio 26, mappale 1483 sub 77**, piano S1,

categoria C/6, cl 11, consistenza 14 mq superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 48,44 confinante con terrapieno e con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 73,76 e 78, salvo altri.

E' dotato di due accessi carrabili e collegamento diretto, attraverso i vani scala e ascensore, ai piani superiori. Il piano interrato presenta un significativo problema di acqua di risalita, che si concretizza con la formazione, in corrispondenza della corsia di manovra, di ampie zone allagate; detto fenomeno incide negativamente sullo stato delle murature dei box auto. Questi sono dotati di serranda in ferro (manuale) ed impianto d'illuminazione.

Non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità: detto impianto coincide con quello originario risalente agli anni 90'. Pertanto, stando al D.M. 37/08, risulterà necessario produrre una Dichiarazione di Rispondenza. Si precisa che la Dichiarazione di Rispondenza non certifica la conformità alle normative attuali, ma quella alle normative dell'epoca, anche se adesso abrogate.

Il costo per il rilascio di detta dichiarazione, per ogni immobile, è stimato in € 300,00 (in c.t.) IVA inclusa. La destinazione catastale corrisponde all'effettiva destinazione. Al valore stimato è stato scorporato l'importo di € 1.050,00 laddove "Messa a norma impianto elettrico - Dichiarazione di conformità 300,00 Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito (5%) 750,00"

CANTINA

L'immobile corrisponde in catasto al fg. 26, P.IIa 146, sub. 74, con destinazione C2.

Allo stato detta "particella catastale" corrisponde ad una piccola intercapedine, assimilabile ad un vano tecnico annesso al cancello di accesso al piano seminterrato

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 14.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 10.500,00

LOTTO OTTO

Box auto al piano seminterrato contrassegnato dal **n. 11** della consistenza catastale complessiva di 14 mq iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al **foglio 26, mappale 1483 sub 84**, piano S1, categoria C/6, cl 11, consistenza 14 mq superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 48,44 confinante con terrapieno e con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 73,83 e 85, salvo altri.

E' dotato di due accessi carrabili e collegamento diretto, attraverso i vani scala e ascensore, ai piani superiori. Il piano interrato presenta un significativo problema di acqua di risalita, che si concretizza con la formazione, in corrispondenza della corsia di manovra, di ampie zone allagate; detto fenomeno incide negativamente sullo stato delle murature dei box auto. Questi sono dotati di serranda in ferro (manuale) ed impianto d'illuminazione.

Non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità: detto impianto coincide con quello originario risalente agli anni 90'. Pertanto, stando al D.M. 37/08, risulterà necessario produrre una Dichiarazione di Rispondenza. Si precisa che la Dichiarazione di Rispondenza non certifica la conformità alle normative attuali, ma quella alle normative dell'epoca, anche se adesso abrogate.

Il costo per il rilascio di detta dichiarazione, per ogni immobile, è stimato in € 300,00 (in c.t.) IVA inclusa. La destinazione catastale corrisponde all'effettiva destinazione. Al valore stimato è stato scorporato l'importo di € 1.050,00 laddove "Messa a norma impianto elettrico - Dichiarazione di conformità 300,00 Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito (5%) 750,00"

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 14.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 10.500,00

LOTTO NOVE

Box auto al piano seminterrato contrassegnato dal **n. 38** della consistenza catastale complessiva di 15 mq iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al **foglio 26, mappale 1483 sub 111**, piano S1, categoria C/6, cl 11, consistenza 15 mq superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 51,90 confinante con terrapieno e con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 41,73 e 110, salvo altri.

E' dotato di due accessi carrabili e collegamento diretto, attraverso i vani scala e ascensore, ai piani superiori. Il piano interrato presenta un significativo problema di acqua di risalita, che si concretizza con la formazione, in corrispondenza della corsia di manovra, di ampie zone allagate; detto fenomeno incide negativamente sullo stato delle murature dei box auto. Questi sono dotati di serranda in ferro (manuale) ed impianto d'illuminazione.

Non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità: detto impianto coincide con quello originario risalente agli anni 90'. Pertanto, stando al D.M. 37/08, risulterà necessario produrre una Dichiarazione di Rispondenza. Si precisa che la Dichiarazione di Rispondenza non certifica la conformità alle normative attuali, ma quella alle normative dell'epoca, anche se adesso abrogate.

Il costo per il rilascio di detta dichiarazione, per ogni immobile, è stimato in € 300,00 (in c.t.) IVA inclusa. La destinazione catastale corrisponde all'effettiva destinazione. Al valore stimato è stato scorporato l'importo di € 1.050,00 laddove "Messa a norma impianto elettrico - Dichiarazione di conformità 300,00 Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito (5%) 750,00"

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 14.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 10.500,00

LOTTO DIECI

CORTE ANNESSA AL CONDOMINIO PARCO PRIMAVERA : Detta area ha uno sviluppo di circa 600,00 mq ed è destinata al parcheggio esclusivo (singoli posti auto). Da essa si accede agli edifici e al piano interrato. E' iscritta nel Catasto dei Terreni di Scafati al foglio 26, mappale 1483 partita 1, ente urbano, superficie di are 26 e centiare 94, senza intestazione né rendita catastale trattandosi di enti urbani e promiscui. E' gravata da servitù di passaggio in favore di particelle finitime, così come dettagliato nell'atto di compravendita per notaio Carlo Calabrese, Repertorio 196470 del 17/03/1993.

L'estimatore, arch. Luana Mattiello ha ipotizzato, in funzione della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Legge Tognoli) la possibilità di realizzare 20 posti auto di circa 13,00 mq. Detto valore si ottiene dal dividere la superficie dell'area pertinenziale (circa 600,00 mq) per 25,00 mq (che corrisponde alla somma dell'ingombro di un'automobile e dell'area di manovra dedicata). Si precisa che essendo l'area in oggetto censita al Catasto Terreni come ente urbano occorrerà in primo luogo, predisporre il trasferimento, nella sua totalità, al Catasto Urbano, dopodiché predisporre il frazionamento e accatastamento di ogni posto auto. Pertanto il valore sopra determinato sarà adeguato in virtù delle spese da sostenersi ai fini della redazione delle suddette pratiche.

Per quanto riguarda il "trasferimento" dell'area dal Catasto Terreni a quello Urbano si ritiene congruo ipotizzare una spesa pari ad € 4.500,00, mentre la spesa di accatastamento per ogni posto auto si stimano pari a € 500,00 per complessivi euro 10.000,00; Per un totale complessivo di € 14.500,00 Valore di Mercato area di pertinenza condominiale (plla 1483) = $117.000,00 - 4.500 - 20(500,00) = € 102.000,00$ (c.t)

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 102.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 76.500,00

L'eventuale aggiudicatario di ciascun lotto, sarà obbligato solidalmente, con il debitore esecutato, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente per i millesimi di competenza. Per quanto attiene alle caratteristiche degli immobili e la regolarità urbanistica ci si riporta alla relazione di stima dell'esperto stimatore depositate agli atti della procedura di liquidazione che formano parte integrante del presente avviso di vendita e redatto dall'esperto stimatore Arch. Luana Mattiello pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di

quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto Arch Luana Mattiello nella relazione in atti con ogni eventuale pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata; l'eventuale esistenza di vizi, 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. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e cura della procedura (salvo quanto disposto nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario). Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi nella misura e secondo le modalità indicate nel presente avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto curatore **Avv. Stefania Franza.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

OFFERTA

Ognuno, 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 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.) presentando una dichiarazione in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile

alla valutazione dell'offerta; detta dichiarazione deve altresì recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, e se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di riconoscimento del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,

L'offerta di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente e, in regola con il bollo assolto con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (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). L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita

All'offerta devono essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; d) 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; e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) sia 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 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 sul sito internet pst.giustizia (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);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato Avv. Stefania Franza s.franza@avvocatinocera-pec.it ;

- che, 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;

L'offerta telematica di acquisto, regolarmente sottoscritta, dovrà essere presentata e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

Essa dovrà contenere:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge non offerente compreso il codice fiscale al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- 4) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 5) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 6) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 8) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni;
- 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 10) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 14) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo.
- 15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione (che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto), una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 6056725 intestato a: "Tribunale di Nocera Inferiore Liquidazione Patrimonio n 38/2023 Gamma Immobiliare" avente il seguente IBAN IT 43Q0514276270CC1636056725 acceso presso Banca di Credito Popolare Agenzia di Nocera Inferiore, con la causale "Tribunale di Nocera Inferiore Liq patrim n. RG 38/2023 versamento cauzione." 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 **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA.**

Dunque, è 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 TERMINE FISSATO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE. Qualora il giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

L'offerta è inefficace:

- 1) Se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 c.p.c. e sopra riportato;
- 3) Se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale n. RG 38/2023 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto curatore procederà il giorno 08.07.2025 ore 15,30 all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica;

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il sottoscritto professionista previa verifica delle offerte formulate e della correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti nonché dell'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata

previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; - che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi 2 e 4 c.p.c.;

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà una durata di **DIECI MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

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; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti dovranno aver luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Allo scadere del termine la sottoscritta professionista provvederà a visionare le offerte e dichiarerà aggiudicatario colui che ha offerto la cifra più alta. In caso di parità di prezzo offerto: si terrà conto del maggior importo della cauzione prestata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine

indicato per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione l'importo della cauzione, di cui sopra) nel termine indicato nell'offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione. **(TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore Liq patrim n. RG 38/2023".

In conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8/2020, si precisa che, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal curatore senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

Il versamento del saldo spese (20% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo mediante consegna al professionista delegato avv. Stefania Franza di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore -liq patri RG n. 38/2023. Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine indicato, il professionista delegato depositerà

relazione attestante il mancato versamento del saldo delle spese da parte dell'aggiudicatario con la quantificazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data. Il professionista provvederà ad accantonare una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e proceda alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il sottoscritto professionista, provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Se le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedono la misura quantificata dal professionista, la maggiore somma sarà comunque posta a carico dall'aggiudicatario.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, ai sensi dell'art. art. 490, comma 1, c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a," quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nello stesso termine sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima dell'Arch Luana Mattiello alla planimetria e fotografie e all'ordinanza di vendita del G. D., sopra menzionati.

Sarà pubblicato altresì tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – almeno quarantacinque 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi che si tratta di vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili le informazioni per la partecipazione alla vendita.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine: il curatore dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore (SA) alla via Villanova 40, ed ogni ulteriore informazione, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza



incanto, potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. fax 0812783311, cell.3402232049, e.mail:Franza.Stefania@libero.it, pec: s.franza @avvocatinocera-pec.it



Nocera Inferiore, li 09/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Franza

