

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE CONCURSUALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 51/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Bianca Emanuela Longo

Curatore: dott. Diego Atorino

Pec: atorino.diego@pec.odcecnocera.it

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

LOTTO UNICO (LOTTO 9 nella relazione peritale)

Il sottoscritto dott. Diego Atorino, curatore della procedura di liquidazione giudiziale n. 51/2024 dichiarata dal Tribunale di Nocera Inferiore, in esecuzione del programma di liquidazione approvato il 04/09/2025

- nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/2/2015 n.32;

avvisa

che il giorno **9 gennaio 2026 alle ore 15,30** procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica del complesso immobiliare in calce descritto; in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di cui in prosiegua.

1. La vendita avrà luogo in **lotto unico** costituito dai seguenti beni, come descritti ed individuati nella Relazione peritale, siti nel Comune di Portici (NA) alla via San Cristofaro n° 14: locale commerciale a piano terra e seminterrato del fabbricato denominato "Villa Petrunti" con pertinenziale locale box al primo piano interrato, ubicato al di sotto dell'area a verde retrostante il fabbricato di cui sopra, con accesso dalla confinante via Moretti.

Riportati nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 2 particella 299 sub 196 (il locale commerciale con annesso locale deposito a piano seminterrato) e sub 68 (il locale box).

2. Il **prezzo base** della vendita è fissato in **euro 195.000,00**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in prosiegua, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi **un'offerta non inferiore a euro 146.250,00**.

3. Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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 al citato art. 579, comma 3, 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.).

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

Le offerte di acquisto, che dovranno essere formulate esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, devono essere depositate telematicamente entro le **ore 12,00** del giorno **8 gennaio 2026** (antecedente a quello della data di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte si intendono depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane, filiale di Benevento, intestato alla **Liquidazione Giudiziale N. 51/2024** Tribunale di Nocera Inferiore, **IBAN: IT 75 P 05033 15000 000000114166** con causale: "Cauzione acquisto Lotto Unico LG 51/2024 Tribunale di Nocera Inferiore."

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con detta causale, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo 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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, 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 provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

4. 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;

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;

5. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e ad essa dovranno 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) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e 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; 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.

6. 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 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 avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, a) se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: 1) il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); 2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 (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.

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

La gara avrà la durata di TRENTA MINUTI per ciascun lotto, durante i quali ogni offerente dovrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Allo scadere del termine di svolgimento, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane, filiale di Benevento, intestato alla **Liquidazione Giudiziale N. 51/2024** Tribunale di Nocera Inferiore, **IBAN: IT 75 P 05033 15000 000000114166** (ai fini della

verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione - 20% del prezzo di aggiudicazione per i soli terreni agricoli - con bonifico su conto acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane, filiale di Benevento, intestato alla **Liquidazione Giudiziale N. 51/2024 Tribunale di Nocera Inferiore, IBAN: IT 75 P 05033 15000 000000114166**, con causale "oneri e spese di vendita".

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari. Presso il sito ABI è consultabile l'elenco delle banche aderenti. Pertanto, gli offerenti dovranno 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).

Qualora il procedimento si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) il curatore verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è oberato di comunicare al curatore un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Si avverte che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine su indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Descrizione e notizie urbanistiche degli immobili oggetto di vendita sito nel comune di Comune di Portici (NA) alla via San Cristofaro n° 14:

--- Locale commerciale a piano terra e seminterrato del fabbricato denominato "Villa Petrunti", e da pertinenziale locale box al primo piano interrato, ubicato al di sotto dell'area a verde retrostante il fabbricato di cui sopra, con accesso dalla confinante via Moretti.

Il locale commerciale a piano terra, con annesso locale deposito a piano seminterrato, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici al foglio n° 2 mappale 299 sub 196, via San Cristofaro n° 14, piani T-S1, interno E, Categoria C/1, Classe 7, 61 mq, Rendita € 2.013,10 e confina nell'insieme con i locali commerciali identificati con i subb 195 e 197 e con via San Cristofaro, da cui si accede.

Allo stato attuale in tale unità immobiliare in virtù di contratto di locazione con terzi è svolta attività di ristorazione (pizzeria), come negli altri due locali adiacenti, di proprietà aliena, dai quali ha accesso, direttamente da via San Cristofaro n° 12; l'accesso al sottostante piano interrato di appartenenza avviene da una scala interna, attualmente temporaneamente interclusa.

La superficie utile complessiva del locale a piano terra è di m2 70 circa, mentre quella del piano interrato è di m2 29 circa.

--- Locale box al primo piano interrato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici al foglio n° 2 mappale 299 sub 68, via Moretti n° 2-3, Interno 40, piano S1, Categoria C/6, Classe 4, 17 mq, Rendita € 69,36 e confina nell'insieme con i box mappale 299 sub 67, sub 69, sub 91 e con corridoio di manovra.

Allo stato attuale tale unità immobiliare è libera e vi si accede mercè una rampa carrabile direttamente da via Moretti, e dall'area di manovra prospiciente il box.

La superficie utile complessiva del locale box è di m2 16 circa, mentre quella lorda (coincidente con quella commerciale), è pari a m2 17.

In ordine alla regolarità urbanistica nella relazione peritale si legge che:

... il complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia è stato realizzato mediante ristrutturazione degli originari manufatti urbani e costituzione di boxes nuovi al di sotto delle aree urbane annesse in virtù di diversi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Portici:

- Permesso di Costruire in sanatoria n° 5 del 04/06/2009 per i lavori di riqualificazione architettonica ed ambientale di "Villa Petruni" e per la realizzazione di un parcheggio interrato pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/1989 e s.m.i.;

- Convenzione stipulata tra il Comune di Portici e la società "Passarelli S.p.A. ad unico socio" dell'08/04/2009 avente ad oggetto la cessione gratuita dell'area attrezzata a verde soprastante il parcheggio interrato di pertinenza;

- Comunicazione di inizio lavori relativi al permesso in sanatoria del 20/11/2009 n. 37345/1629/UT;

- Denuncia inizio attività prot. 16313 del 07/06/2012;

- Denuncia inizio attività prot. 20800 del 29/11/2013;

- SCIA per variante in c.o. prot. 22833 del 10/03/2014;

- Certificato di Ultimazione Lavori del 17/02/2014;

- Certificato di agibilità parziale per il solo parcheggio interrato del 05/03/2014 prot. 5104/1031/UT;

- Richiesta di rilascio di certificato di agibilità per il solo fabbricato prot. 25298 del 10/07/2014;

- Variante in c.o. al permesso di costruire n° 5/2009 rilasciato in data 08/07/2014 al n. 26 riguardante le aree esterne.

... Successivamente, tenuto conto dell'attuale utilizzo del locale commerciale quale pizzeria, è stata fatta istanza di accesso agli atti sia all'Ufficio Tecnico che al SUAP del Comune di Portici per constatare l'attuale planimetria urbanistica agli atti. Si è riscontrato che sono state presentate, tra le altre, le seguenti pratiche:

- SCIA prot. 62474/2020;

- SCIA prot. 56183/2022,

con le quali si è richiesta una diversa distribuzione del piano terra ed apertura del muro confinante con gli altri subalterni e il trasferimento dei locali wc/spogliatoi al piano seminterrato nonché una diversa disposizione delle tramezzature del locale cucina a piano terra.

Ad ogni modo si fa presente che in base al disposto dell'art.46 del DPR n.380/2001 (già art.17 l. n. 47/85) ed all'art. 40 della l. n. 47/85, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui ai citati articoli e presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento dell'immobile o dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

§ Portale delle Vendite Pubbliche;

§ Pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti www.astegiuudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

§ la lettura integrale della perizia di stima;

§ l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

§ la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

COMUNICAZIONI VINCOLANTI

Il Curatore infine rende noto

§ che i termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono considerarsi perentori;

§ che informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nell'offerta;

§ che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. 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 saranno disponibili per la consultazione sul sito internet del Portale delle vendite Pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it;

§ che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione della perizia di stima anche e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. Per eventuali contatti con il curatore fallimentare trasmettere pec all'indirizzo atorino.diego@pec.odcecnocera.it oppure al tel. **347/4829607**.

Angri, lì 31 ottobre 2025

il Curatore
Dott. Diego Atorino