



IL TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
Sezione – Fallimentare

Liquidazione Giudiziale N.29/24 R.F.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Bianca Manuela Longo**

Curatore: **Avv. Francesco Spirito**

Ig29.2024nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it

La dott.ssa Bianca Manuela Longo

nella qualità di Giudice Delegato alla L.G. n.29/24

visto l'art. 216 CCII;

- Visto il programma di liquidazione ex art.213 CCII, approvato con provvedimento del 13.03.2025;
- Rilevato che la Curatela ha proceduto alla trascrizione presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari di Napoli (nota del 7.08.24, reg. generale 41907– reg. particolare n.33048) della sentenza dichiarativa della L.G. N.29/24 n.42 resa dal Tribunale di Nocera Inf. il 2.07.24, pubbl. 3.07.24;
- Vista la Relazione notarile stilata dal Notaio incaricato, dott. Andrea Valente che, ha provveduto in data 5 maggio 2025 ad elaborare la certificazione ipocatastale ventennale in funzione della liquidazione 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)**;



- Esaminate la relazione di stima elaborata dall'Arch. Luana Mattiello, nominato su istanza del Curatore ai sensi dell'art. 87 l.f. con l'incarico di valutare i beni oggetto di vendita;
- letta l'istanza del 12 maggio 2025 con la quale il curatore, nel rendere il proprio parere favorevole alla vendita dei beni immobili ricompresi nell'attivo concorsuale, ha chiesto che sia disposta la vendita secondo le forme della vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto, così come prevista nel c.p.c. vigente, del compendio immobiliare attratto alla massa concorsuale;
- ritenuto che appare, dunque, opportuno procedere alla vendita delle due unità immobiliari in regime di multiproprietà su menzionate;
- Considerato che nel programma di liquidazione approvato a norma dell'art. 213 104-ter l.f. è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 107, co. 2, l.f.;
- rilevato che, non essendo emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., deve procedersi alla vendita telematica asincrona ex art.490, 570, 591 bis cpc;
- considerato che, non sussistendo nel caso di specie l'esigenza che il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, le operazioni di vendita possono essere delegate al Curatore ex art. 591- bis c.p.c.;
- precisato che, non apparendo ciò pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo devono essere effettuati con **modalità telematiche** – e, in specie, **con le modalità della vendita telematica asincrona con un 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);

**P.Q.M.
ORDINA**

la vendita senza incanto dei seguenti beni acquisiti all'attivo della L.G. n.29/24 rappresentati dal compendio immobiliare composto da **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)**;

LOTTO I

Prezzo base d'asta: € 11.000,00;

Offerta minima ex art. 571 cpc (riduzione di ¼ 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.

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 istillati.

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/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.

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.lla	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;

In caso di gara per pluralità di offerenti, la gara avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

DELEGA

Il compimento delle operazioni di vendita al curatore Avv. Francesco Spirito, con studio in Salerno alla Via Francesco Cantarella n.7, il quale svolgerà anche le funzioni di "referente della procedura" ai sensi del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

AUTORIZZA

la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** a gestire la vendita telematica in qualità di GESTORE ai sensi del medesimo d.m., utilizzando il seguente **portale del gestore www.astetelematiche.it**.

DISPONE

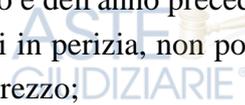




che le predette operazioni di vendita si svolgano secondo le seguenti modalità:

- 1) il Curatore provvederà allo svolgimento delle attività di cui all'art. 591-bis, co. 3;
- 2) l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., compilato e pubblicato a cura del Curatore dovrà contenere:

- gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene;
- sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione se e occupato dal debitore o da terzi ea che titolo), altri eventuali dati di interesse;
- la precisazione che: le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato nella procedura fallimentare (di cui il Curatore indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, e senza alcuna garanzia per l'evizione e le molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- l'indicazione del valore dell'immobile determinato sulla base della stima effettuata dall'operatore esperto nominato ai sensi dell'art. 87 l.f.;
- l'elencazione dei siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- il nome e il recapito telefonico del Curatore con la specificazione che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560, co. 5, c.p.c.;
- l'IBAN del conto corrente intestato al fallimento sul quale versare la cauzione;
- la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal



Giudice Delegato, sono eseguite dal Curatore presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

- nel caso in cui si tratti di terreno, l'indicazione, a norma dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., della destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001;

- le notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 1. 47/1985 e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, co. 1, D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 1. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 1. 47/1985; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, verrà evidenziato che l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata):

- le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data (il giorno successivo a quello di scadenza del suddetto termine), l'ora, la modalità (vendita asincrona) e il luogo stabiliti per la partecipazione degli offerenti, previo espletamento delle verifiche sull'ammissibilità delle offerte ai sensi degli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, alle operazioni di vendita e, in particolare, all'eventuale gara tra offerenti, con specificazione dell'unità di tempo per la formulazione dell'unico rilancio segreto;

3) tutti gli interessati all'acquisto dovranno essere messi in condizione di visitare gli immobili posti in vendita **alle condizioni di seguito specificate in ragione della tipologia delle unità abitative oggetto di vendita fruibili in regime di multiproprietà**, previa richiesta formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 560, co. 5, c.p.c.; pertanto, entro quindici giorni dalla relativa richiesta (salvo che sia concordato con il richiedente un termine maggiore), il curatore provvederà, direttamente o tramite un proprio collaboratore, ad accompagnare i richiedenti programmando la visita con modalità idonee a garantire la riservatezza della loro identità e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

4) le operazioni di vendita, a partire dall'esame e dal compimento delle verifiche di cui agli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, fino alla redazione del verbale di cui all'art. 23 del medesimo d.m., dovranno avvenire presso lo studio del Curatore delegato o nel diverso luogo eventualmente indicato nell'avviso di vendita;





5) per ogni esperimento di vendita dovrà essere redatto - con le modalità e i contenuti stabiliti dal summenzionato art. 23 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32 - apposito verbale, da depositarsi in atti per via telematica, entro cinque giorni dalla sua redazione, con l'allegazione dell'elenco redatto dal Gestore ai sensi del medesimo art. 23 e dei giustificativi della pubblicità effettuata; il predetto verbale è sottoscritto dal Curatore delegato, e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

6) all'integrale compimento delle operazioni delegate (ovvero, in caso di esito negativo degli esperimenti di vendita, alla scadenza del termine fissato per lo svolgimento di tali operazioni) il Curatore dovrà rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi della vendita; il giudice disporrà, sentito il Curatore, in merito all'eventuale rinnovo della delega;

7) avvenuto il versamento del prezzo, dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita e delle somme di cui all'art. 2, co. 7, d.m. 227/2015 con le modalità e nei termini stabiliti, il Curatore delegato (previa acquisizione dall'aggiudicatario del relativo certificato di stato libero, se celibe o nubile, o di copia dell'estratto del matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni, se coniugato) a trasmette al giudice gli atti relativi alle operazioni delegate;

8) se il prezzo non è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura nel termine e con le modalità stabilite, il Curatore delegato ne dà tempestivo avviso al giudice;

10) nel caso in cui il prezzo di vendita scenda sotto un limite tale da risultare non conveniente o laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il Curatore rimetterà gli atti al Giudice al fine di consentire di effettuare le valutazioni di cui all'art. 104-ter, co. 7, l.f..

11) qualora insorgano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita, il Curatore Delegato potrà rivolgersi al Giudice Delegato, il quale provvederà con decreto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

A) La **vendita delle due multiproprietà** 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 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 al 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) La proprietà del bene (**in regime di multiproprietà**) verrà trasferita 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.
- H) Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma



solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale 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". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, ENTRO LE ORE 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita che sarà stato fissato dal medesimo curatore nel proprio avviso di vendita,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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. 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, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta 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).

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;
- 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 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*.

I) L'importo della cauzione, pari al dieci per cento (10%) del prezzo base d'asta (€11.000,00), dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sulle coord. IBAN di cui al conto corrente bancario intestato alla Procedura concorsuale n.29/24 R. f. e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**L.G. n.29/24 Tribunale di Nocera Inferiore – lotto n. _____ x versamento cauzione**", 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 inoltre 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 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.

M) 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;

L) 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.**

GARA TRA GLI OFFERENTI:

DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la **modalità della gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA.**

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 nel momento in cui il Curatore abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara 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. PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Curatore 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; il Curatore non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica; - che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Curatore di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il curatore proceda 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);

PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

contenuto e termini della pubblicità

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi 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 alla Liquidazione Giudiziale, 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 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**” sul sito 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;

Almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte e una sola volta, pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del curatore e della cancelleria fallimentare presso cui assumere ulteriori informazioni; in nessun caso dovrà essere indicato il nome dei condidenti) sul quotidiano di informazione “**Il Mattino ed.Napoli /regionale**”.

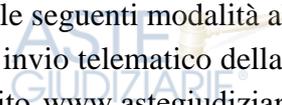
- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del curatore;
- che, in particolare, sotto il profilo operativo il curatore proceda come segue:

a) per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, la stessa dovrà essere effettuata personalmente dal curatore almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

b) per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il curatore procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., facendo pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie) insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno settanta (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità alternative: e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria;





c) che l'avviso di vendita inserito per estratto (bozzetto) sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal curatore e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero della procedura nome del giudice delegato e del curatore; ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del curatore dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet);

d) che sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore fallito;

e) che il curatore abbia cura, sotto la propria responsabilità, di: trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente e purata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

f) verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;

- che il curatore sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità: rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita; in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito; rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria. –

VISITE AI BENI

DISPONE

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

La presa visione dello stato dei luoghi (ovvero l'accesso diretto agli interni dell'unità immobiliare), per ovvi motivi è consentita esclusivamente per il **Lotto II appartamento, contraddistinto con A/7, turno settimanale N. 22** (prima settimana di giugno) e precisamente in **UN GIORNO DA CONCORDARE TRA LUNEDI' 2 GIUGNO 2025 E VENERDÌ 6 GIUGNO 2025**, mentre per il **restante periodo compreso tra la pubblicazione dell'avviso di vendita ed il giorno antecedente la presentazione delle offerte**, compatibilmente con le esigenze del condominio Residenza Casa Vuotto e del diritto di godimento da parte dei titolari delle settimane precedenti e successive alla prima di giugno, (salvo eventuale disponibilità accordata in loco dall'occupante dell'appartamento) la **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 di giugno).

Il Giudice Delegato, inoltre,

DISPONE

- Le spese di trasferimento siano a carico dell'aggiudicatario.
- Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e le vulture relative agli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.
- Che gli adempimenti successivi alla vendita saranno effettuati a cura della Cancelleria;
- che il curatore, dinanzi al quale si terranno le operazioni di vendita, **dovrà fissare la prima vendita non oltre il 30.07.25.**

Nocera Inferiore, 19.5.2025

il Giudice Delegato

Dott.ssa Bianca Manuela Longo

