



**Tribunale di Nocera inferiore**

**Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO n.46/2022**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT PASQUALE VELLECA**

**CURATORE FALLIMENTARE DOTT MASSIMO PETROSINO**

**\*\*\*\*\***

## **AVVISO DI VENDITA**

**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA**

**III TENTATIVO DI VENDITA**

**IL CURATORE**

**DOTT. MASSIMO PETROSINO**

con studio in Nocera Inferiore, Piazza Trieste e Trento 13, nominato curatore del fallimento n. 46/2022

### **PREMESSO**

- che con sentenza nr 47/2022 Rep 73/2022 in data 10.11.2022 il Tribunale di Nocera Inferiore Sezione Fallimentare ha dichiarato il fallimento della società "OFFICINA MECCANICA MAGLIACANO VINCENZO SRL" con sede legale In Baronissi (SA) ALLA VIA Salvatore Allende 48, P.IVA 04530590654 nominando giudice delegato IL Dott Pasquale Velleca e curatore fallimentare il Dott Massimo Petrosino;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 legge fallimentare, per la vendita del bene mobile, nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)
- e dell'art.108 L.F. dinanzi al Giudice Delegato dei beni immobili articolati nei lotti indicati al termine dell'ordinanza alle seguenti condizioni;
- che in data 08 ottobre 2024 alle ore 11.00 è stata esperita asta di vendita immobiliare asincrona per la vendita del complesso immobiliare;
- che in data 14 gennaio 2024 alle ore 11.00 è stata esperita asta di vendita immobiliare asincrona per la vendita del complesso immobiliare;
- che nel termine utile fissato non sono pervenute offerte valide d'acquisto, che pertanto il curatore procedura ha provveduto a dichiarare l'asta deserta e l'esperimento di vendita sopra citato ha avuto esito NEGATIVO;
- che pertanto si rende necessario procedere alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita;
- che il prezzo base del primo tentativo di vendita era stato fissato ed autorizzato in euro Prezzo base: € 1.024.000,00 (Euro unmilionezeroventiquattromila/00),



- che il prezzo del secondo tentativo di vendita era stato fissato ed autorizzato in euro Prezzo base: € 921.600,00- Euro novecentoventunomilaseicento/00 (ridotto del 10% su prezzo base di prima asta pari ad euro 1.024.000,00)
- che il nuovo prezzo a base di asta non subisce variazioni rispetto alla seconda e pertanto è fissato in euro € 921.600,00- Euro novecentoventunomilaseicento/00;

### **AVVISA**

che dal giorno **\_4 giugno 2025\_ dalle ore 11.00\_ al giorno\_4 giugno 2025\_alle ore\_12.00\_** si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

### **FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

#### **LOTTO N. 1**

**1.1 DESCRIZIONE COMMERCIALE:** Complesso Industriale sito in Baronissi alla via Marco Biagi snc - località SAVA.

Il complesso industriale è ubicato nel Comune di Baronissi alla via Marco Biagi snc -località SAVA, in area industriale artigianale PIP del comune di Baronissi. Dal punto di vista logistico è ottimamente ubicata, essendo nelle immediate vicinanze dell'uscita autostradale di Lancusi - Baronissi Nord (l'area è ubicata alla frazione Sava lungo la strada provinciale per Penta nelle immediate vicinanze dello svincolo Lancusi del raccordo autostradale Sa-Av.) e quindi in prossimità del principale asse autostradale sia in direzione Salerno, Avellino -Bari e soprattutto della A30 in direzione A1.

L'opificio trova anche in prossimità del campus universitario di Baronissi dell'Università degli studi di Salerno.

L'area è occupata in prevalenza da complessi industriali – artigianali e con una esigua presenza di edifici residenziali.

L'immobile ricade all'interno delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui alla legge 22 ottobre 1971; Tali ambito è regolato da Piani attuativi (P.I.P.) sin dai primi anni '90, recentemente tale piano è stato riapprovato dalla Giunta Comunale n. 174 del



03/09/2012, avviso prot. n. 21055 del 10/09/2012 pubblicato sul B.U.R.C. n. 61 del 24/09/2012.

I lotti destinati alle attività produttive, attraverso procedure pubbliche, sono stati assegnati in proprietà agli imprenditori per la realizzazione degli immobili necessari alle loro attività.

In detta zona sono state quasi interamente realizzate le aree destinate a standard (parcheggi e viabilità di servizio), impianto d'illuminazione pubblica ecc

Il lotto unico è un opificio industriale completamente recintato, di un'estensione lorda di 3.216 mq, si accede direttamente da via Marco Biagi, attraverso due ampi accessi carrabili.

Il manufatto si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e copertura piana; lungo i prospetti sud ed est corre la rampa d'accesso ai piani superiori, dando origine al portico al piano terra (prospetto est).

La struttura portante è composta da un sistema di travi e pilastri prefabbricati in cemento armato; il solaio al piano terra è costituito da vespaio areato, mentre gli impalcati superiori sono realizzati attraverso elementi prefabbricati.

I tamponamenti esterni sono costituiti da pannelli prefabbricati in calcestruzzo, protetti a mezzo di graniglia.

L'area scoperta che circonda il fabbricato, come si evince dalla documentazione catastale.

Questa ha uno sviluppo al netto del fabbricato di circa 2200 mq, di cui 816,00 mq destinata a parcheggio. L'intera corte risulta interamente pavimentata in cemento industriale ad eccezione delle aiuole che circondano l'intero lotto e dell'area parcheggio, permeabile, antistante il fabbricato. I posti auto, in conformità con il progetto validato dal comune, risultano essere 11, realizzati in corrispondenza del confine ovest.

Ogni informazione utile può essere validamente desunta dalla CTU allegata e dalla relazione notarile allegata

**1.2 DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO:** Piena Proprietà

**1.3 DATI CATASTALI:** NCEU del Comune di Baronissi come di seguito:



- 1.3.1 Capannone Industriale al piano terra riportato al Foglio 3, Part. 2232, Sub. 2, categoria D/8 rendita catastale 3.820,00. Superficie catastale (come da perizia);
- 1.3.2 Appartamento al piano primo della consistenza di 6,5 vani confinante con sub 1, sub 3, sub 6, sub 8 riportato al Foglio 3, Part 2232, sub 7, PIANO 1, CAT a/3 CLASSE 2 , vani 6,5, sup cat. Toale mq 137, sup cat secluse aree scoperte mq 134. Rendita euro 671,39
- 1.3.3 Unita in Corso di costruzione al piano secondo, confinante per due lati con sub 1 e per due lati con sub 3, riportato al Foglio 3, Part 2232, sub 5, PIANO 2, CAT F/3
- 1.3.4 Unita in Corso di costruzione al piano PRIMO, confinante per con sub 3 SUB 6, SUB 7 e per due lati con Sub 1 riportato al Foglio 3, Part 2232, sub 8, PIANO 1, CAT F/3
- 1.3.5 Bene comune non censibile, riportato al Foglio 3, Part 2232, sub 1, piano T
- 1.3.6 Bene comune non censibile, riportato al Foglio 3, Part 2232, sub 3, piani T-1-2
- 1.3.7 Bene comune non censibile, riportato al Foglio 3, Part 2232, sub 6, piano 1

Tutte le unità immobiliari sopra indicate risultano di **proprietà della società:**  
**"OFFICINA MECCANICA MAGLIACANO VINCENZO S.R.L."**

*Non sono nella disponibilità della curatela eventuali esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

1.4 **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:** Come indicato nella perizia di stima.

1.5 **STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE:** Il cespite è detenuto da un terzo in virtù di contratto di locazione con decorrenza da mese di agosto 2023 e prima scadenza al mese di agosto 2024. Il conduttore non ha diritto di prelazione in caso di vendita.

Il contratto è sottoposto a condizione risolutiva espressa, essendo riservata, per patto espresso ed insindacabile, al Tribunale di Nocera Inferiore e al Curatore fallimentare la facoltà di sospendere e/o risolvere in qualsiasi momento la validità e l'efficacia del presente contratto, senza che se ne possa pretendere indennizzo alcuno.

Le parti hanno concordato ed in particolare la conduttrice prende atto che, in ogni caso, costituisce condizione risolutiva espressa la vendita del compendio immobiliare di proprietà della fallita locatrice; pertanto, una volta realizzatasi la vendita a terzi del bene immobile identificato in catasto fabbricati del Comune di Baronissi al foglio 3, part. 2232, il contratto si



intenderà automaticamente risolto di diritto e la società conduttrice è obbligata a rilasciare il bene locato entro tre mesi dalla vendita suddetta.

- 1.6 **PERIZIA DI STIMA:** Redatta dall'Architetto Laura Mattiello in data 12.04.2021 (ctu redatta in sede di esecuzione immobiliare ed attratta alla presente procedura)
- 1.7 **RELAZIONE NOTARILE:** Redatta dal Notaio Giuseppe Iervolino in data 24.04.2024.
- 1.8 **IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO E CREDITORI DA AVVISARE:** Come da relazione notarile.
- 1.9 **IMPOSTE:** La Curatela Fallimentare dichiara che non intende esercitare la opzione di cui alla lettera d) del numero 8 ter dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633.
- 1.10 **PREZZO BASE DELL'ASTA: € 921.600,00- EURO NOVECENTOVENTUNOMILASEICENTO/00** (RIDOTTO DEL 10% SU PREZZO BASE DI PRIMA ASTA PARI AD EURO 1.024.000,00)
- 1.11 **OFFERTA MINIMA: € 691.200,00 (EURO SEICENTONOVANTUNOMILADUECENTO/00), PARI AL 75% DEL PREZZO BASE DELL'ASTA**
- 1.12 **CAUZIONE: PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.**
- 1.13 **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 10.000,00 (EURO DIECIMILA,00)**

#### DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

#### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad **un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.**

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.



Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

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

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista Curatore Fallimentare a mezzo pec [f46.2022nocerainferiore@pecfallimenti.it](mailto:f46.2022nocerainferiore@pecfallimenti.it) non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## 2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10,00%) del prezzo offerto**, tramite:

- **bonifico bancario** sul conto corrente

*'Iban IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl)*

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. **Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro almeno 5 giorni lavorativi prima dell'inizio del lasso temporale fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita cioè entro il 30 maggio 2025 alle ore 18.00.**

**Il bonifico, con causale *Fallimento nr 46/2022 Tribunale di Nocera Inferiore Rep 73/2022 lotto Unico - versamento cauzione*, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno 30 maggio 2025 alle ore 18.00).**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.



Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

**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.**

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

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 minorenne, 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;
- 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, nonché la **denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa il nome del legale rappresentante**
- 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 presentatore.

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

### **3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 4 GIUGNO 2025 tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore/commissario/delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di





vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) 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 buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **Modalità di rilanci in modalità asincrona: in caso di almeno due valide, si procederà immediatamente alla gara.**

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

**In caso di mancata aggiudicazione l'offerente dichiarerà, che la restituzione della cauzione, mediante bonifico, avverrà a spese dello stesso, con detrazione dall'importo restituito.**





#### 4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. 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 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini**).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di \_\_\_ giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a **mutuo bancario**, potrà versare il residuo importo di aggiudica direttamente alla procedura, entro il termine e con le forme sopra indicate, con sottoscrizione contestuale del decreto di trasferimento e del contratto di mutuo bancario (contenente iscrizione ipotecaria di primo grado ai sensi dell'art. 2822 c.c.).

#### 5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a **titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare** che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;



- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.
- **All'uopo l'aggiudicatario è tenuto a versare alla procedura entro lo stesso termine per il versamento del saldo prezzo un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, con restituzione al termine delle operazioni dell'eventuale residuo**

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.



Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## 7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

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

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Nocera Inferiore.

## 8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia **almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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 professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; 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 e del nominativo del custode giudiziario;**
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. **almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie)**
- pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano "La Città Di Salerno" **almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;**



- invio almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. **200 pec da indirizzo della procedura** ad aziende nella **zona** in cui è **ubicato l'immobile** da porre in vendita;
- pubblicazione su **sito Internet** [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) , [www.subito.it](http://www.subito.it), **nonché** eventuali ulteriori **portali** di avvisi **gratuiti collegati** - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita - di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima

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.

Nocera Inferiore lì 06.02.2025

Il Curatore  
*Dott. Massimo Petrosino*

All.ti

- Verbale Asta deserta (I-II)