



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

Liquidazione Giudiziale n. 45/2024
G.D. dott.ssa Maria Troisi
Curatori dott.ssa Veronica Negri e Avv. Alessandra Mazzola

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI
LOTTO UNICO**

La Curatela della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, in persona dei curatori avv. Alessandra Mazzola e dott.ssa Veronica Negri,

- visto il programma di liquidazione approvato in data 01.07.2026,
- vista il decreto del Giudice Delegato del 18.09.2026 che autorizza le attività di vendita competitiva di beni immobili costituenti il Lotto Unico,

AVVISA

che il giorno **giovedì 26 NOVEMBRE alle ore 16.00** la Curatela procederà alla vendita competitiva senza incanto con modalità telematica asincrona degli immobili costituenti il Lotto Unico di vendita della procedura n. 45/2024 Tribunale di Nocera Inferiore, di seguito descritti, e alle condizioni e secondo le modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

Le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita sono situate in via SP30A, loc. Macchia Roveta – Cerro, nel Comune di Eboli (SA) e sono costituite da terreni per un'estensione di 191.762 mq e da n. 4 fabbricati a servizio delle attività agricole di proprietà della società in liquidazione giudiziale. Di seguito si riporta l'elenco dei beni immobili così come identificate presso il Catasto Terreni e Fabbricati:

1. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 66, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 22905 mq.
2. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 68, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 13438 mq.
3. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 206, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 17465 mq.
4. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 407, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 588 mq.

5. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 408, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 6122 mq.
6. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 488, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 175 mq.
7. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 734, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 11928 mq.
8. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 1089, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 12738 mq.
9. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 1091, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 1456 mq.
10. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 1300, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 30356 mq.
11. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 896, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 9521 mq.
12. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 897, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 18843 mq.
13. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 249, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 287 mq.
14. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 204, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 45940 mq.
15. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1301, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), di superficie pari a circa 85 mq;
16. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1302, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico, caratterizzate da materiali e finiture di modesta qualità, essenzialmente trattasi di fabbricato destinato all'abitazione dell'imprenditore agricolo), di superficie pari a circa 153 mq.
17. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1303, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), di superficie pari a circa 31 mq.
18. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1304, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), di superficie pari a circa 244 mq.

I beni immobili, costituenti il Lotto Unico di vendita, sono fisicamente distinti in due complessi, entrambi accessibili dalla medesima traversa della Strada Provinciale 30A e posti a poche centinaia di metri l'uno dall'altro. Il primo complesso è composto da n. 8 terreni e n. 4 fabbricati "agricoli", il secondo da n. 6 terreni di minore superficie.

L'esperto riferisce che il compendio dei terreni agricoli (Foglio 27) ha una superficie totale di 191.762 m² (ha 19.17.62), risulta a giacitura perfettamente pianeggiante nella Piana del Sele e destinato a colture orticole a pieno campo, orto irriguo, seminativo irriguo ed in parte ad uliveto (particella 206). Il fondo presenta una viabilità sterrata interna ed è servito da impianto d'irrigazione con condotte, idranti e pompe collegate al Consorzio di Bonifica Destra Sele.

In ordine ai fabbricati "agricoli", l'esperto riferisce:

- Particella 1302 (Abitazione Cat. A/3): Fabbricato residenziale unifamiliare ad un piano fuori terra (piano terra) edificato ante 1967. L'immobile è stato oggetto di integrale riqualificazione energetica e sismica (Superbonus 110% - CILAS): presenta cappotto termico esterno con intonaco chiaro, adeguamento e rinforzo strutturale, tetto coibentato, infissi a taglio termico con scuri. Impianto con pompa di calore aria-acqua, fotovoltaico da 6 kWp con batterie di accumulo e solare termico per

ACS. Raggiunta la Classe Energetica A4 (EPgl,nren = 0,28 kWh/m² anno). Distribuzione: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, camere e porticato d'ingresso coperto. Superficie lorda pari 153 mq. Superficie utile interna 121,66 mq;

- Particella 1301 (Fienile Cat. D/10): Manufatto rurale adibito a fienile/deposito. Struttura in blocchi di cemento traforati a grigliato (frangisole) per la costante ventilazione; tetto in legno e tegole. Interno allo stato grezzo privo di intonaci e pavimentazione, munito di puntellame metallico. Superficie lorda pari 85 mq;

- Particella 1303 (Locale Forno Cat. D/10): Piccolo corpo di fabbrica isolato, muratura in pietra e laterizio, tetto a falda unica. Interno allo stato grezzo con antico forno in muratura. Superficie lorda pari 31 mq;

- Particella 1304 (Fienile Cat. D/10): Struttura aperta destinata al ricovero macchine agricole, pilastri in c.a./muratura, tetto in legno e tegole/lamiere. Superficie lorda pari 244 mq.

Le sopradescritte unità immobiliari meglio identificate e descritte nella relazione di stima e ss. ii. a firma dell'esperto ing. Marco Annunziata, parti integranti del presente avviso e a cui si fa espresso rinvio per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica e i confini.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto riferisce che il territorio, a cui appartengono tutti i terreni situati in Strada Provinciale 30A, snc, nel Comune di Eboli (SA), come risulta dalla Certificato di Destinazione Urbanistico acquisito del 26/02/2025, secondo il vigente PRG, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27/10/2008, ricade nella *ZONA OMOGENEA E: a prevalente conformazione naturale del territorio e sottozona ED di pianura*; tutti i terreni sono soggetti alle fasce di rispetto stradale art. 47 del PRG vigente e ai vincoli paesaggistici Dlgs 42/2004. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI - AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE) indica che tali terreni sono stati soggetti ad una inondazione in data novembre 2010 e hanno un rischio frana medio.

I fabbricati "agricoli" sopra descritti sono circondati dai terreni di proprietà e sono stati edificati in epoca antecedente all'anno 1967 in zona esterna al perimetro del centro abitato.

Successivamente a tale data l'unico immobile che ha subito una trasformazione e la particella n. 1302 (cat. A/3 - abitazione popolare) come da titolo di seguito indicato:

Titolo Edilizio Presentato (Superbonus 110%): Per la particella 1302 è stata presentata la CILA-Superbonus (CILAS) prot. n. 45762 del 26/10/2021 (Pratica CILA-00432-2021) per interventi di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e miglioramento sismico, di cui risulta l'asseverazione sismica Modello B depositata al Genio Civile di Salerno (prot. GC.SA.2021.001835) attestante la riduzione del rischio sismico di 1 classe.

In ordine allo stato degli abusi, condoni e sanatorie, l'esperto riferisce l'assenza di abusi edilizi o difformità sanzionabili sui quattro i fabbricati oggetto di stima ed evidenza, altresì, l'assenza di domande pendenti di condono o sanatoria edilizia (L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03).

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO

Alla data di apertura dell'apertura liquidazione, i beni immobili costituenti il Lotto Unico di vendita sono oggetto di due distinti contratti di locazione tra la società in liquidazione giudiziale (locatore) e un terzo (conduttore) e precisamente:

- ***Contratto di affitto fondo rustico del 27.02.2018 (registrato il 23.03.2018)***, durata anni 15 (scadenza non soggetta a rinnovo, avente ad oggetto immobili siti in Eboli (SA), località Macchia Roveta snc, identificati al C.F. del predetto comune al Foglio 27, p.lle 66 (sem. irr., cl. 02, cons. 22905), 68 (sem. irr., cl. 04, cons. 13438), 204, 206, 407 (sem. irr., cl. 02, cons. 588), 408 (sem. irr., cl. 02, cons. 6122), 488, 734, 1089 (orto irrig., cl. 01, cons. 12736), 1091 (sem. irr., cl. 02, cons. 1456), 1300 (sem. irr., cl. 02, cons. 30356), 896 (sem. irr., cl. 02, cons. 9521), 897 (sem. irr., cl. 02, cons. 18843), 249 (orto irr., cl. 01, cons. 287), per complessivi euro 25.000,00 annui (all. 1);

- ***Contratto di locazione ad uso commerciale del 05.04.2018 (registrato in pari data)***, durata anni 15 rinnovabili, avente ad oggetto immobili siti in Eboli (SA), località Macchia Roveta snc, identificati al C.F. del predetto comune al Foglio 27, p.lle 1301 (cat. D/10), 1302 (cat. A/3, classe 01, vani 5), 1303 (cat. D10) e 1304 (cat. D10) per complessivi euro 5.040,00 annui esenti Iva.

I sopra descritti contratti sono opponibili alla procedura di liquidazione giudiziale e, dunque, ai terzi acquirenti fino al 14.11.2028, in forza del diritto di recesso ex art. 185, co. 2 CCII, autorizzato dal Giudice Delegato in data 14.11.2025 comunicato alla parte conduttrice. Il Lotto unico è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che l'offerente dichiara di conoscere e accettare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità pregiudizievoli alla data di deposito della certificazione notarile a firma del Notaio avv. Rossella Sgambati di Buccino del 15.05.2026:

- Ipoteca volontaria originariamente iscritta in data 08.06.2005 ai nn. 28173/5664, e rinnovata con iscrizione in data 16.04.2025 ai nn. 16507/2088, il tutto per euro 2.130.000 (duemilionicentrotrentamila). Di cui euro 1.420.000 (unmilionequattrocentoventimila) per capitale, e come derivante dal contratto di mutuo fondiario Agrario in Pool in data 06.05.2005 per Notaio Guglielmo Barela di Pontecagnano, Rep. n. 143889 Racc. n. 24968, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto Soc. Coop. a r.l.", con sede in Altavilla Silentina e codice fiscale 047780107, e contro la società in liquidazione giudiziale;

- Costituzione di vincolo trascritto in data 25.01.2007 ai nn. 4434/2781 come nascente dall'atto in data 11.01.2007 per Notaio Generoso Granese di Eboli, Rep. n. 5229, in favore del Comune di Eboli, con sede ivi e codice fiscale 00318580651, con il quale la società in liquidazione giudiziale si obbligava "a mantenere a servizio dell'attività agricola la destinazione dell'impianto serricolo per il quale ha presentato richiesta di permesso di costruire", gravante sulle particelle 66, 68, 734, 204, 1089, 1091, 1300, 1301, 1302, 1304, 897, 408, 488, 206, 407 e 896 del foglio 27;

- costituzione di servitù coattiva di acquedotto, trascritta in data 22.12.2008 ai nn. 52413/38551 come derivante da atto redatto dal responsabile del Comune di Eboli in data 03.09.2008, Rep. n. 31473, in favore del "Demanio dello Stato – Ramo Bonifiche", con sede in Roma e codice fiscale 80193210582, gravante sulle particelle 896, 897 e 408 del foglio 27;

- costituzione di servitù coattiva di acquedotto, trascritta in data 31.12.2008 ai nn. 53923/39900 come derivante da atto redatto dal responsabile del Comune di Eboli in data 03.09.2008, Rep. n. 31473, in

favore del “Demanio dello Stato – Ramo Bonifiche”, con sede in Roma e codice fiscale 80193210582, gravante sulle particelle 66 del foglio 27;

- costituzione di servitù coattiva di acquedotto, trascritta in data 25.06.2015 ai nn. 21764/17579 come derivante da atto redatto dal responsabile del Consorzio di Bonifica in destra del Fiume Sele in data 08.06.2015, in favore del “Demanio dello Stato – Ramo Bonifica”, con sede in Roma e codice fiscale 80193210582, gravante sulle particelle 206, 407 e 408 del foglio 27;

- costituzione di servitù coattiva di acquedotto, trascritta in data 01.07.2015 ai nn. 22600/18221 come derivante da atto redatto dal responsabile del Consorzio di Bonifica in destra del Fiume Sele in data 08.06.2015, in favore del “Demanio dello Stato – Ramo Bonifica”, con sede in Roma e codice fiscale 80193210582, gravante sulle particelle 407 e 408 del foglio 27;

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 24.04.2025 ai nn. 17870/14306, Rep. n. 63/2024, cron. n. 45/2024, emessa dall’Atto Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 13.11.2024; con trascrizione integrativa effettuata in data 30.04.2026 ai nn. 19285/15459 in virtù della medesima sentenza.

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto di vendita forzata, sono pervenuti alla società in bonis con giusto atto di compravendita registrato a Salerno il 08 giugno 2005 prot. llo n.3077, Repertorio n. 143888, sottoscritto in data 06 giugno 2005 presso il Notaio Dott. Guglielmo Barela, in Altavilla Silentina alla fraz. Cerrelli, nei locali della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto.

La Curatela ha acquisito la Relazione ipocatastale ventennale a firma del Notaio avv. Rossella Sgambati in Buccino del 15.06.2026.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: Euro 4.130.000,00 (*diconsi euro quattromilionicentotrentamila/00*).

VALORE BASE D’ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 4.130.000,00 (*diconsi euro quattromilionicentotrentamila/00*).

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: Euro 3.097.500,00 (pari al 75% del prezzo di stima) (*diconsi euro tremilioninovantasettemilacinquecento/00*).

Ciascun interessato potrà presentare ai sensi dell’art. 572 c.p.c., secondo le modalità di cui in seguito, un’offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, corrispondente al 75% del valore d’asta suindicato, quindi non inferiore ad €. 3.097.500,00 (*diconsi euro tremilioninovantasettemilacinquecento/00*).

L’OFFERTA MINIMA PER OGNI RILANCIO è determinato in euro 50.000,00 (*diconsi euro cinquantamila/00*).

VISITE – SITO WEB

I Curatori invitano a visionare i siti web www.astegiudiziarie.it. e www.astatelematiche.it, nonché i siti ad esso collegati.

I Curatori assicurano a tutti gli interessati all’acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare il compendio staggito in vendita in orari compatibili consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all’acquisto possono chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi necessariamente al Portale delle Vendite e utilizzando l’apposito form “Richiesta di prenotazione visita” entro e non oltre 7 giorni prima della data della vendita.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta del Ing. Marco Annunziata pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it. e www.astetelematiche.it.

QUADRO SINTETICO DELLA VENDITA - LOTTO UNICO

Lotto Unico	
Ubicazione	Eboli (SA), Strada Provinciale 30A, località Macchia Roveta - Cerro
Diritto posto in vendita	Piena ed intera proprietà
Composizione	n. 14 terreni agricoli e n. 4 fabbricati già a servizio dell'attività agricola
Superficie complessiva terreni	191.762 mq
Superficie fabbricati	360 mq categoria D/10 e 153 mq categoria A/3
Prezzo base	Euro 4.130.000,00
Offerta minima	Euro 3.097.500,00, pari al 75% del prezzo base
Rilancio minimo	Euro 50.000,00
Cauzione	Almeno il 10% del prezzo offerto
Termine saldo prezzo	Entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio)
Gestore vendita telematica	Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.
Portale della vendita telematica	www.astetelematiche.it

* * * * *

REGIME DELLA VENDITA

Precisazione in ordine ai beni

I Curatori precisano che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, nonché servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata. L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, nonché 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. I cespiti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, ove esistenti al momento della vendita, tali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Il

compendio immobiliare, ove aggiudicato prima della scadenza del termine contrattuale del 14.11.2028, sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali aggiornate e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto in ordine all'unità immobiliare costituente il Lotto Unico.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Disposizioni generali

- il Gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**;
- il portale del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la Curatela della Liquidazione Giudiziale L.G. 45/2024 Tribunale di Nocera Inferiore.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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;
- abis) i dati del presentatore (ove diverso dal soggetto offerente), il quale non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita più offerte per più soggetti, pena l'inammissibilità;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
- m) la data, l'orario e il numero di codice di riferimento dell'operazione di pagamento (es. CRO, TRN, ecc.) del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione; laddove sulla ricevuta di pagamento della cauzione, il codice identificativo del bonifico sia espresso in formato alfanumerico, l'offerente dovrà inserire, in fase di redazione dell'offerta, nel campo CRO, esclusivamente le cifre, omettendo lettere o eventuali altri caratteri;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) 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;
- p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia della contabile di avvenuto pagamento del bonifico, attestante il versamento della cauzione, da cui risulti il codice di riferimento dell'operazione di pagamento del bonifico (con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) ed il codice IBAN del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se l'offerta è formulata congiuntamente da più soggetti, 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. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 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;
- in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- le dichiarazioni relative allo stato civile e **di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo.**

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

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

che in particolare, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet <https://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC della procedura *lg45.2024nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it*;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

TERMINE E MODALITA' DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno mercoledì 25 NOVEMBRE** ovvero del giorno antecedente alla data della vendita.

Si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione Liquid. giud. N. 45/24 Tribunale di Nocera Inferiore", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA (entro il 25 NOVEMBRE ore 23,59)**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito entro il termine stabilito. 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'importo della

cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale: IBAN IT 98 I 05142 15200 CC1476057662** c/o Banca di Credito popolare, filiale di Salerno con causale “versamento cauzione Liquid. giud. N. 45/24 Tribunale di Nocera Inferiore”.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **26 NOVEMBRE alle ore 16.00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato presso lo studio della Curatela o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la Curatela verifica la conformità delle offerte (artt. 571 e ss c.p.c.) formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; si procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dalla Curatela) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, la Curatela procederà come segue.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato salvo che:

- in primo luogo, la Curatela 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). In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.D affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tale circostanza la Curatela procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, la Curatela procederà ad avviare la gara tra gli offerenti secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è determinato in euro 50.000,00 (diconsi euro *cinquantamila*/00).

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui la Curatela ha completato le verifiche preliminari in punto di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà una durata di **7 GIORNI (e precisamente dal momento di indizione della gara del 26 novembre e fino alle ore 16.00 del giorno 3 dicembre)**, con un prolungamento gara (c.d. extra time) qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine; in tal caso la gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per la fine gara e successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascuna extra time (15 minuti).

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato che, qualora venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate

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

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

La curatela individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci:

- maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci:

- i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione**, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo mediante bonifico bancario sul **conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale: IBAN IT 98 I 05142 15200 CC1476057662** c/o Banca di Credito popolare, filiale di Salerno con causale "saldo prezzo Lotto unico Liquid. giud. N. 45/24 Tribunale di Nocera Inferiore".

Si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; conseguentemente il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso **Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, al seguente IBAN IT 98 I 05142 15200 CC1476057662**. L'importo del fondo spese dovrà essere pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà ai Curatori le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs 21/11/2007 n. 231, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585, comma 4 c.p.c. Il mancato versamento del prezzo o la mancata dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta l'accettazione integrale delle presenti disposizioni antiriciclaggio e l'impegno a collaborare con i soggetti obbligati per il pieno rispetto della normativa vigente.

Soltanto all'esito degli adempimenti che precedono, del pagamento delle spese di trasferimento e dell'Iva se dovuta, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nella misura del 20% di quest'ultimo, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

PUBBLICITÀ LEGALE

Del presente avviso è stata eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

1. a cura dei Curatori la pubblicazione dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del G.D., dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
2. a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione dell'ordinanza del G.D., dell'avviso di vendita e della relazione di stima almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Saranno eseguite presso lo studio della Curatela sito in Nocera Inferiore, Piazza del Corso civ. 5, tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice Delegato.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero di assistenza del sito www.astetelematiche.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita previo contatti a mezzo telefono 3891395165/3358297927 o a mezzo pec della procedura: lg45.2024nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it.

Nocera Inferiore, 23.09.2026

i Curatori

avv. Alessandra Mazzola e dott.ssa Veronica Negri