

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Settore Fallimentare e Sovraindebitamento

FALLIMENTO N. 47/2015

**PROCEDURA COMPETITIVA CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI
PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI – NUOVO AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Andrea Scarano, curatore del fallimento n. 47/2015 dichiarato dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 18/06/2015, Giudice Delegato Dott.ssa Maria Troisi,

PREMESSO CHE

– la procedura competitiva già fissata per il giorno 25 novembre 2025 è stata sospesa in quanto, in occasione dell'accesso all'immobile programmato per la visita degli interessati all'acquisto, si è accertato che, successivamente alla prima perizia, erano state realizzate nuove opere edilizie abusive, che hanno imposto l'aggiornamento della descrizione dello stato dell'immobile e del valore di stima;

– il C.T.U. Arch. Anna Ferrara ha depositato perizia di stima aggiornata «in corpo unico» (marzo 2026), che riprende e consolida la stima originaria (gennaio 2022) e le successive integrazioni e ridetermina il valore di mercato dell'immobile in € 227.000,00;

– il Giudice Delegato, con provvedimento del 17/06/2026, ha approvato le modalità della nuova vendita, autorizzando la pubblicità a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it) e la realizzazione, a cura di Astalegale.net S.p.A., del «Virtual Tour 360°» dell'immobile, pubblicato sul sito www.spazioaste.it;

tutto ciò premesso,

AVVISA

che il giorno **10 dicembre 2026 alle ore 12:00** procederà alla vendita asincrona telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene di seguito descritto.

LOTTO 1:

DESCRIZIONE DEL BENE: Unità immobiliare urbana identificabile come villetta unifamiliare, con accessi indipendenti, annessa corte e giardino di esclusiva proprietà, sita in Nocera Superiore (SA), Via Giuseppe Garibaldi, snc, composta di due piani fuori terra, ciascuno di vani cinque oltre accessori (cucina abitabile, disimpegni, ripostigli e bagni), e di un piano interrato di pertinenza destinato a depositi (s.u. 135,41 mq) e box auto (s.u. 47,97 mq). Piano terra: mq 128,28 netti, oltre terrazzo di circa mq 82 e area esterna di circa mq 300; primo piano: mq 126,01 netti, oltre balconi per mq 12,62. Superficie abitabile complessiva: mq 254,29; superficie commerciale: mq 322,00. L'accesso al primo piano avviene mediante scala esterna di collegamento, chiusa in difformità dal progetto (v. infra). Ampio portico sui lati nord, sud ed est. L'immobile è dotato di impianto elettrico, termoidraulico, fognario, di riscaldamento autonomo e di condizionamento.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore (SA), Foglio 4, Particella 2816 (ex 79), Subalterno 3, Categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), Via Giuseppe Garibaldi n. snc, Piani S1-T-1.

VALORE A BASE D'ASTA: € 227.000,00 (come da perizia di stima aggiornata dell'Arch. Anna Ferrara, marzo 2026, allegato 1).

VALORE DELL'OFFERTA MINIMA ai fini della procedura di vendita: € 170.250,00 (pari al 75% del valore base).

CAUZIONE MINIMA a pena di inefficacia dell'offerta: pari al 10% del prezzo offerto (€ 22.700,00 in caso di offerta pari al valore base; € 17.025,00 in caso di offerta pari all'offerta minima).

NESSUN RILANCIO MINIMO.

STATO OCCUPATIVO: L'immobile attualmente è interamente occupato dal fallito e dai suoi familiari. La liberazione sarà a cura e spese della Curatela fallimentare.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: Piena proprietà del bene sopra descritto.

PERIZIA: Perizia di stima aggiornata «in corpo unico» dell'Arch. Anna Ferrara, marzo 2026 (allegato 1), che riprende e consolida la stima originaria (gennaio 2022) e le successive integrazioni (tra cui quella del 15 maggio 2025) e alla quale si rinvia per ogni ulteriore descrizione del bene, per la situazione urbanistica e per i costi di regolarizzazione. Le indicazioni contenute nelle precedenti relazioni e nel precedente avviso di vendita, ove diverse, sono superate dalla perizia aggiornata.

IPOTECHE E VINCOLI SARANNO CANCELLATI DOPO IL TRASFERIMENTO:

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con decreto, ai sensi dell'art. 108, comma 2, L. Fall., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. L'esecuzione delle relative formalità, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

IMPOSTE:

Gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita, i diritti d'asta, le spese per il rogito notarile saranno a carico dell'acquirente e verranno comunicati dalla Curatela fallimentare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione. Saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali integrazioni di imposta, sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

VISITE – VIRTUAL TOUR 360° – SITI WEB:

Il curatore invita a visionare il sito web www.astegiudiziarie.it e il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), sui quali sono pubblicati il presente avviso e la perizia.

VIRTUAL TOUR 360°: su autorizzazione del Giudice Delegato del 17/06/2026, è stato realizzato a cura di Astalegale.net S.p.A. il «Virtual Tour 360°» dell'immobile (piano terra, primo piano, garage, aree e pertinenze esterne), consultabile sul sito www.spazioaste.it. Il Virtual Tour ha finalità esclusivamente illustrative: non sostituisce la lettura della perizia né la visita dell'immobile, e da eventuali differenze tra le immagini e lo stato dei luoghi non può derivare alcuna pretesa nei confronti della procedura.

Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, consentendo la visione dei relativi documenti. Gli interessati possono richiedere di visionare il bene collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure inviando una mail alla casella di posta elettronica certificata della procedura: andreascarano@pec.it.

Le informazioni acquisite dalla visione dei documenti sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Gli interessati dovranno impegnarsi a: a) considerare riservate tutte le informazioni acquisite dalla procedura; b) adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza; c) astenersi dall'utilizzare, riprodurre o ricavare estratti delle informazioni per scopi diversi dalla predisposizione e presentazione dell'offerta. L'immobile è occupato dal fallito: le visite saranno programmate dal curatore o da un suo delegato, di regola per non più di tre persone per volta.

PRECISAZIONI IN ORDINE AL BENE:

La vendita coattiva avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 degli impianti alle leggi vigenti -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE: È stata acquisita la certificazione notarile ventennale, rilasciata in data 28 aprile 2025 dal Notaio Rossella Sgambati e depositata in data 19 maggio 2025.

SITUAZIONE URBANISTICA E DIFFORMITÀ: Rinviano alla perizia aggiornata (marzo 2026) per tutti i dettagli, si evidenzia quanto segue.

- Titoli edilizi: Permesso di costruire n. 18/2004 (prot. 2073 del 09/02/2004), per un fabbricato nato come residenza agricola; Variante in sanatoria n. 69/2005 (prot. 14976 del 09/09/2005);

Permesso di costruire in sanatoria n. 40/2013 (04/09/2013); DIA n. 6/2014 (prot. 61 del 03/01/2014) per il cambio di destinazione d'uso da fabbricato agricolo a civile abitazione.

- Distribuzione interna e altezze: l'immobile è sostanzialmente conforme al progetto assentito quanto alla distribuzione degli spazi interni del piano terra e del primo piano e alle quote interpiano. Secondo la perizia, le altezze (m 2,64 al piano terra e m 2,20 al piano sottotetto) risultano compatibili con l'uso abitativo in forza del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con L. 24 luglio 2024, n. 105 («Salva Casa»), come recepito dalla normativa della Regione Campania, e dell'art. 71 del RUEC del Comune di Nocera Superiore; ne deriva la possibilità di un futuro accatastamento nelle categorie del gruppo A. È pertanto superata la soluzione prospettata nel precedente avviso (accatastamento di parte dell'immobile come C/2).
- **Opere abusive NON SANABILI già rilevate nel 2022, da rimuovere:** a) volume aggiuntivo (muretto in muratura e sovrastanti vetrate, circa mc 55) al piano terra, angolo nord-est, sotto il portico, adibito a cucina; b) chiusura con vetrata e profilati in alluminio della scala di collegamento tra piano terra e primo piano, progettata e assentita come scala esterna aperta.
- **Nuove opere abusive NON SANABILI, realizzate dopo la stima del 2022, da rimuovere:** accertate con il sopralluogo dell'ottobre 2025 e con l'accesso agli atti del Comune di Nocera Superiore (prot. 0024928/2025 e 0024929 del 17/10/2025): c) nuova scala esterna in cemento armato, ancorata alla soletta del balcone del primo piano e collegata al terrazzo del piano terra, realizzata in assenza di titolo, che la perizia qualifica come abuso di natura strutturale, rilevante anche sul piano penale (art. 44, lett. b, D.P.R. 380/2001); d) tettoia in legno lamellare sul terrazzo del piano terra, con superficie in pianta, inclusi gli aggetti, di circa mq 25,7.

Secondo i riscontri acquisiti dalla CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore (febbraio 2026), le opere sub a), b), c) e d) sono insanabili, trattandosi di nuovi interventi incompatibili con le categorie di intervento ammesse in zona E del vigente PUC e risultando esaurite le cubature assentibili: la regolarizzazione dell'immobile passa necessariamente per la rimozione delle opere e il ripristino dello stato dei luoghi. In difetto di rimozione spontanea, il Comune può ingiungere al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; in caso di inottemperanza nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, la norma prevede l'acquisizione di diritto gratuita al patrimonio del Comune del bene e dell'area di sedime, oltre alle sanzioni amministrative. Il carattere abusivo e non sanabile delle opere sub a), b), c) e d) è qui espressamente dichiarato: il bene è trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione propter rem di provvedere alla loro rimozione e demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza (Cass. civ., Sez. Un., 25 aprile 2025, n. 10933). La vendita e il decreto di cancellazione dei gravami ex art. 108 L. Fall. non sanano gli abusi né estinguono eventuali ingiunzioni o ordini di demolizione, amministrativi o disposti dal giudice penale, che seguono il bene. Tutti tali oneri e rischi gravano sull'aggiudicatario. Si precisa che, allo stato delle risultanze emerse dall'accesso agli atti del 17/10/2025 e dalle verifiche svolte dalla CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale nel febbraio 2026, non risultano notificate alla Curatela ordinanze di demolizione o ingiunzioni di ripristino; resta inteso che la Curatela non risponde dell'eventuale pendenza di procedimenti sanzionatori, amministrativi o penali, i cui oneri, rischi ed esiti graveranno per intero ed esclusivamente sull'aggiudicatario.

Opere sanabili: lievi difformità nei prospetti, regolarizzabili con SCIA in sanatoria (costo stimato in perizia € 155,00, oltre alla sanzione amministrativa determinata dal Comune, indicata in perizia tra € 516,00 ed € 10.328,00, e alle spese tecniche).

- **Fine lavori e agibilità:** l'immobile è censito in categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione); non risultano presentate la dichiarazione di fine lavori né la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Sono a cura e spese dell'aggiudicatario la chiusura della pratica edilizia (DIA n. 6/2014), che secondo la perizia richiederà un audit strutturale e impiantistico completo, gli accatastamenti (abitazione; deposito e box auto) e la SCA.
- **Costi di regolarizzazione:** la perizia stima i costi di rimozione e ripristino in € 8.700,00, la regolarizzazione delle lievi difformità in € 2.171,00 e gli accatastamenti e l'agibilità in € 4.000,00, per un totale medio di € 14.871,00. Tali costi sono integralmente a carico dell'aggiudicatario, che assume altresì il rischio di maggiori costi, sanzioni e tempi per il conseguimento dei titoli. Le indicazioni del precedente avviso e dell'integrazione del 15 maggio 2025 (possibile sanabilità della chiusura del corpo scala; costi di regolarizzazione pari a € 4.042,00) sono superate dalla perizia aggiornata.
- **Valore:** la perizia aggiornata determina il più probabile valore di mercato in € 227.000,00 ($\pm$ € 10.000,00), partendo dal valore massimo della stima all'attualità (€ 257.000,00), detraendo i costi di rimozione e regolarizzazione (€ 14.871,00) e applicando uno sconto prudenziale del 6,20%, in ragione dei rischi tecnici, dei tempi e della ridotta commerciabilità sino al completamento delle regolarizzazioni.
- Ove ne ricorrano i presupposti, restano salve per l'aggiudicatario le facoltà previste dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Rifiuti: Si evidenzia che all'interno del Lotto 1 potrebbero essere presenti rifiuti, cassonetti, pattumiere. L'onere e il costo per il loro eventuale smaltimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, si precisa che è facoltà degli organi di procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

Gli interessati sono onerati di prendere visione della perizia, della certificazione notarile e delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché delle presenti precisazioni integrative.

MODALITÀ DELLA GARA:

A cura del Curatore, tramite adempimenti pubblicitari sul sito pvp.giustizia.it e svolgimento della procedura competitiva sul sito www.astetelematiche.it, il giorno **10 dicembre 2026** avrà luogo la vendita competitiva nella modalità "asincrona telematica", con unico rilancio segreto.

AVVISO DI VENDITA:

L'avviso di vendita sarà pubblicato continuativamente sui siti www.astegiudiziarie.it e pvp.giustizia.it per l'intera durata della procedura.

UNICA OFFERTA:

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta (€ 227.000,00), l'offerta è accolta ai sensi dell'art. 572, co. 2, c.p.c.

Qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo minimo (€ 170.250,00) ma inferiore al prezzo base, il Curatore si riserva la facoltà di accettarla.

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA:

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al prezzo base d'asta (ovvero se previsto superiori al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta) e nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte, il Curatore disporrà la vendita a favore del maggiore offerente indicando come tale: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE:

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica con unico rilancio segreto.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, utilizzando obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (con espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alla liti da depositare contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, c. 1 c.p.c.), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenterà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto (€ 22.700,00 per il prezzo base; € 17.025,00 per l'offerta minima), tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, Procedura Fallimentare n. 47/2015, presso BPER Banca S.p.A., Filiale di Salerno Centro, IBAN IT29L0538715209000003714239. Nella causale dovrà essere indicato: "Cauzione Lotto 1, Fall. 47/2015".

Le offerte dovranno essere formulate tramite il sistema entro le **ore 12:00 del 9 dicembre 2026** (giorno antecedente la vendita).

Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa", inserendo i dati dell'offerente e del suo documento di identità, nonché dei dati di partecipazione e della documentazione necessaria; l'utente registrato effettua l'accesso alla piattaforma e ricerca la vendita di interesse. Una volta ottenuta l'abilitazione visualizzerà lo stato "abilitato alla presentazione delle offerte" e preme sul pulsante "offri" per presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto.

Per l'assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

In via alternativa l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa casella di posta elettronica certificata oppure:
b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma IV, e dell'art. 13 del D.M. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma IV del D.P.R. n. 68/2005; il gestore 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 IV del D.M. n. 32/2015); l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 di Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con la modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Esclusivamente nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi e automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata del fallimento **f47.2015nocerainferiore@pecfallimenti.it** (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. 32/2015 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 tal 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).

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.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

OFFERTA:

Nell'offerta dovranno essere riportati, a pena di inefficacia:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione)
- Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura fallimentare;
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- la descrizione del bene
- Il referente della procedura
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- l'importo versato a titolo di cauzione
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione
- Indicazione del prezzo offerto, del tempo per saldare e versare le somme dovute (non superiore a 120 giorni), delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$.

ALLEGATI ALL'OFFERTA:

- All'offerta dovranno essere allegati:
- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita (e dunque entro le ore 12:00 del giorno 8 dicembre 2026), ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; si raccomanda di disporlo con congruo anticipo, tenuto conto dei tempi degli accrediti interbancari; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- 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 versate le spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario;
- 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. (sotto meglio precisato);
- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l’importo offerto per l’acquisto del Lotto;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)
- 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;
- 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 presentatore.
- 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 saldo prezzo);

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI:

L’esame delle offerte inizierà alle ore 12:00 del 10 dicembre 2026.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell’abilitazione alla partecipazione.

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 abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta secondo il sistema dell’unica offerta in aumento segreta, ad aumento libero. Al termine dei controlli da parte del curatore avrà inizio la gara per le offerte valide, previa ricezione dell’avviso di inizio gara (il quale verrà visualizzato all’interno dell’area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di dieci minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un’unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l’aggiudicazione del cespite.

Allo scadere del termine il curatore provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria al partecipante che ha offerto la cifra più alta. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara, 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.

MANCATO VERSAMENTO DEL PREZZO:

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare tutto quanto sopra, nel termine indicato, 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.

CONSEGUENZE MANCATO ADEMPIMENTO

In caso di mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario il Curatore potrà (ritenendo in concreto più conveniente per la procedura incassare la somma algebrica derivante dalla cauzione incamerata ed il prezzo offerto dal secondo offerente evitando ulteriori costi e diminuendo la durata della procedura) proporre al GD (oltre che di incamerare la cauzione anche) di svolgere una seconda gara non telematica avanti a sé, riservata esclusivamente a tutti coloro che ebbero ad offrire nella prima gara.

EVENTUALE SOSPENSIONE EX ART. 108 L. FALL. O AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA:

All'esito della gara il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione ai sensi dell'art. 107 L. Fall., anche al fine di consentire al G.D. il motivato esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 L. Fall.

Ai sensi dell'art. 107, quarto comma, L. Fall., il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. Ai sensi dell'art. 108, primo comma, L. Fall., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata entro dieci giorni dal deposito della documentazione relativa agli esiti, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio.

TRASFERIMENTO DEL BENE:

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Fallimentare N. 47/2015, IBAN IT29L0538715209000003714239 il residuo prezzo (ossia quello per cui è intervenuta l'aggiudica detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di giorni 120 dalla comunicazione dell'aggiudica provvisoria, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve.

IMMISSIONE IN POSSESSO:

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

Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo e con la stipula dell'atto pubblico.

Prima della stipula dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, diritti d'asta, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, spese di certificazione energetica, di registrazione, di trascrizione, cancellazione dei gravami, vulture, attività volte alla liberazione dell'immobile da residui, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI:

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso 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.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ:

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astegudiziarie.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione a mezzo servizio "RETE ASTE REAL ESTATE - BASIC" - pubblicazione contemporanea di un annuncio sui portali immobiliari privati: CASA.IT, IDEALISTA.IT e BAKECA.IT;
- pubblicazione del «Virtual Tour 360°» dell'immobile sul sito www.spazioaste.it, a cura di Astalegale.net S.p.A., come autorizzato dal G.D. con provvedimento del 17/06/2026.

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 al Regolamento (UE) 2016/679 e al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101.

COMUNICAZIONI VINCOLANTI:

- Il Curatore infine rende noto:

- che informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);
- che il presente avviso e la perizia di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e pvp.giustizia.it, e il Virtual Tour 360° sul sito www.spazioaste.it;
- che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni anche e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza dell'immobile;
- che per ulteriori informazioni sull'immobile, anche relative alle generalità del debitore, chiunque vi abbia interesse potrà rivolgersi al curatore a mezzo pec;
- per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di astetelematiche.it dal lunedì al venerdì tel. 0586/20141.

Allegati:

1. Perizia di stima aggiornata «in corpo unico», Arch. Anna Ferrara, marzo 2026, con allegati (documentazione fotografica 2021/22 e 2026; titoli edilizi; visura catastale), nella versione con i dati personali oscurati.

Nocera Inferiore, del deposito

Il Curatore

Avv. Andrea Scarano