TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 36/2025

Giudice Delegato: dott. Pasquale Velleca

Curatore: dott. Giuseppe D'Angelo

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA

Il sottoscritto dott. Giuseppe D'Angelo, dottore commercialista e revisore legale dei conti con studio in Sant'Egidio del Monte Albino (SA), via Orazio traversa Vallone n. 5, in qualità di curatore della liquidazione giudiziale n. 36/2025 pendente dinanzi al Tribunale di Nocera Inferiore – Sezione Procedure Concorsuali

Premesso che

– con sentenza del 08.10.2025 il Tribunale di Nocera Inferiore ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale n. 36/2025;

– il programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 213 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza è stato approvato dal Giudice delegato con decreto del 10.03.2026, prevedendo, tra l'altro, la liquidazione dei beni immobili meglio descritti nelle perizie di stima mediante procedura competitiva con modalità telematiche;

– la presente vendita è disposta in esecuzione del suddetto programma di liquidazione, nel rispetto delle disposizioni del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e, in quanto compatibili, delle norme del codice di procedura civile in materia di vendite giudiziarie, nonché del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

– le perizie estimative di riferimento, redatte dall'Ing. Mario Cascone (nominato con provvedimento del 24.10.2025), sono depositate agli atti ed integralmente consultabili dagli interessati;

– all'esito del primo esperimento di vendita tenutosi in data 12.11.2026, i Lotti n. 1 e n. 2 sono rimasti invenduti per asta deserta e occorre pertanto procedere ad un nuovo tentativo di vendita con la riduzione del prezzo base nella misura del 20% prevista dal programma di liquidazione;

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 12.00,** presso il proprio studio, sito in Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Orazio traversa Vallone n. 5, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili distinti in numero **due (2) lotti**, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti e nella relazione notarile preliminare, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita telematica è disciplinata nel rispetto delle regole tecnico-operative di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e delle relative specifiche tecniche pubblicate sul Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, come implementate dal gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ferme restando le previsioni del presente avviso e del regolamento di partecipazione alla vendita telematica sincrona.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate nei paragrafi che seguono.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Trattandosi di **vendita giudiziaria nell'ambito di procedura concorsuale**, non si applicano le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né la vendita potrà essere revocata per alcun motivo, ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché di oneri di qualsiasi genere (inclusi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, lo smaltimento di rifiuti e beni non acquisiti all'attivo, le spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate dal debitore), anche se occulti e 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente, con la presentazione della domanda, si impegna automaticamente ad accettare e ritenere vincolanti tutte le condizioni di vendita contenute nel presente disciplinare.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura, su richiesta ed a spese dell'aggiudicatario.

L'offerente è obbligato a prendere visione della relazione notarile preliminare agli atti della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati da terzi senza titolo opponibile.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

La vendita riguarda i seguenti beni immobili, suddivisi in DUE lotti, come da perizie depositate in data 07/07/2026.

LOTTO N° 1 - Compendio commerciale "IL CASTELLO"

Diritti di piena proprietà dell'intero centro commerciale denominato "IL CASTELLO", ubicato nel Comune di Mercato San Severino (SA), alla Via Pizzone.

Il compendio ricade all'interno dell'Agglomerato Industriale di Mercato San Severino – Fisciano, compreso nell'ambito territoriale di competenza del Consorzio A.S.I. della Provincia di Salerno, ed è pertanto soggetto alle disposizioni urbanistiche e regolamentari previste dagli strumenti di pianificazione consortile vigenti.

L'area in cui insiste il complesso è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio, inseriti in un contesto urbanizzato dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria. Il bene risulta accessibile dalla viabilità locale attraverso Via Pizzone ed è collegato alla rete infrastrutturale territoriale mediante i principali assi viari della Valle dell'Irno, tra cui il raccordo autostradale Salerno–Avellino e l'Autostrada A30 Caserta–Salerno.

Il contesto territoriale di riferimento presenta una consolidata vocazione produttiva e commerciale, coerente con la pianificazione dell'agglomerato A.S.I., all'interno del quale il compendio immobiliare oggetto di stima risulta inserito.

L'intero compendio immobiliare è censito nel catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al foglio 12 particella 932 ed è composto dai seguenti cespiti:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Identificazione
12	932	3	T-1-2-1s	B.C.N.C.	
12	932	4	T	C/2	Deposito
12	932	6	T	C/1	Pub
12	932	8	1	D/8	OVS
12	932	10	1	D/8	Uffici Trans Italia
12	932	11	T	A/10	Uffici
12	932	13	1	B.C.N.C.	Servizi igienici
12	932	14	T	C/2	Cabina elettrica
12	932	16	T	C/1	Profumeria
12	932	18	T	C/1	Gioielleria
12	932	19	T	C/1	Parrucchiere
12	932	20	T	C/1	Ludoteca sala eventi 1
12	932	21	T	C/1	Ludoteca sala eventi 2
12	932	22	T	C/1	Playground
12	932	23	T	C/1	Locale commerciale
12	932	24	1	C/1	Locale commerciale
12	932	25	1	C/1	Locale commerciale
12	932	26	1	C/1	Negozio bomboniere
12	932	27	1	C/1	Negozio bomboniere
12	932	28	1	C/1	Locale commerciale
12	932	29	1	C/1	Negozio abbigliamento
12	932	30	S1	D/8	Parcheggio interrato
12	932	31	T	C/1	Lavanderia
12	932	32	1-2	A/2	Abitazione
12	932	37	S1-T-1	B.C.N.C.	
12	932	41	T	C/1	Tabacchi
12	932	44	1	D/8	Trans Italia
12	932	45	T	D/8	Supermercato
12	932	47	S1	D/1	Locale commerciale
12	932	48	S1-T	B.C.N.C.	

Catasto terreni:

Foglio	Particella	Categoria	Superficie catastale [mq]
12	932	Ente urbano	7.772,00

Secondo i rilievi effettuati, il CTU ha evidenziato una consistenza commerciabile pari a circa:

FABBRICATO PRINCIPALE:

1) Negozi piano terra: 2.500,00 mq Negozi piano primo: 2.321,00 mq Deposito piano interrato: 656,00 mq

2) Cabina elettrica piano terra: 22,00 mq

3) Lavanderia: 46,00 mq

4) Uffici piano terra: 220,00 mq

Abitazione piano primo: 230,00 mq + 0,5*200,00 mq + 0,25*70,00 mq = 348,00 mq

FABBRICATI PERTINENZIALI

5) Autorimessa piano seminterrato: 2650,00 mq

Situazione urbanistica e catastale:

Il Perito Estimatore, ing. Mario Cascone, ha riferito quanto segue:

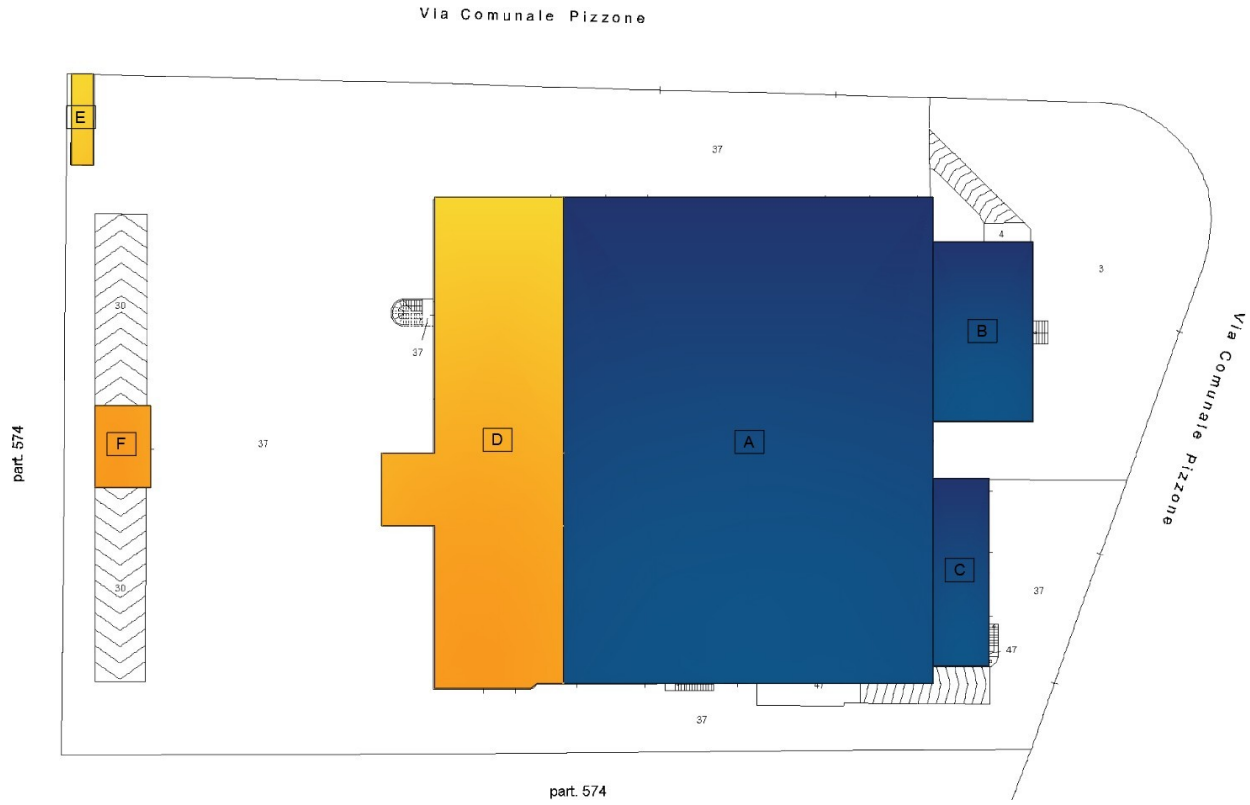
Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita agli atti, è emerso che l'attuale configurazione del complesso immobiliare oggetto di stima è il risultato di una serie di interventi edilizi realizzati nel corso del tempo.

La realizzazione dell'originario organismo edilizio insistente sulle particelle 932, 933 e 934 del foglio 12 è avvenuta in forza della ***Concessione Edilizia n. 3/G del 09.07.1985*** *e della successiva* ***variante n. 6/G del 12.05.1987****. Successivamente, mediante* ***Concessione Edilizia n. 3/G del 16.02.1989*** *e* ***Concessione Edilizia n. 1/G del 14.06.1991****, venivano autorizzate ulteriori opere consistenti nella realizzazione della recinzione del lotto e di un soppalco all'interno del capannone esistente.*

1. *Le modifiche apportate nel corso degli anni sono state regolarizzate ai sensi della Legge n. 724/1994, mediante il rilascio delle* ***Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 13/G, n. 14/G e n. 15/G del 08.08.2000****, concernenti il mutamento di destinazione d'uso degli immobili da opificio industriale ad attività commerciale.*
2. *Con* ***Denuncia di Inizio Attività prot. n. 30563 del 08.10.2003*** *veniva autorizzata la*

realizzazione di un soppalco destinato a supporto dell'attività commerciale, mentre con ***D.I.A. prot. n. 3833 del 10.02.2006*** *veniva assentita la completa funzionalizzazione della struttura commerciale.*

3. *A seguito del collaudo finale delle opere eseguite, il* ***Comune di Mercato San Severino*** *rilasciava il* ***certificato di abitabilità*** *relativo ai corpi di fabbrica individuati negli elaborati planimetrici allegati con le lettere* ***A, B, C ed E****.*
4. *Successivamente, mediante* ***D.I.A. prot. n. 13484 del 05.05.2011****, veniva autorizzato un intervento di ristrutturazione edilizia che ha comportato la realizzazione dell'attuale* ***Corpo D****, comprendente nuove unità commerciali e l'autorimessa posta al piano interrato.*
5. *Con ulteriore* ***D.I.A. prot. n. 3866 del 10.02.2012*** *veniva assentita la realizzazione del* ***Corpo F*** *ovvero del corpo destinato a lavanderia self-service, nonché ulteriori opere di completamento delle strutture precedentemente autorizzate.*



Nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi e al confronto con la documentazione urbanistico-edilizia acquisita, sono emerse ***alcune difformità riconducibili principalmente a modifiche della distribuzione interna di taluni ambienti****, consistenti nella diversa configurazione di partizioni interne e nella differente organizzazione degli spazi rispetto agli elaborati progettuali assentiti. Tali difformità, non comportando incrementi di superficie utile, di volumetria, né modifiche della sagoma o della destinazione d'uso assentita dei singoli corpi di fabbrica, risultano urbanisticamente sanabili previa verifica da parte dei competenti uffici comunali e presentazione del relativo titolo abilitativo in sanatoria.*

I relativi oneri amministrativi e tecnici necessari per il perfezionamento della procedura di regolarizzazione saranno opportunamente considerati nelle valutazioni estimative del compendio immobiliare.

A tal riguardo, si evidenzia che alla presente relazione sono allegate apposite planimetrie rappresentative dello stato di fatto attuale, nelle quali risultano evidenziate le modifiche distributive interne rilevate rispetto agli elaborati assentiti. Tali elaborati grafici costituiscono parte integrante della presente perizia e sono finalizzati ad una chiara identificazione delle difformità riscontrate e degli interventi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare.

Avvertenze urbanistiche e regolarizzazioni

Eventuali difformità urbanistico-edilizie rilevate dal perito estimatore sono descritte nelle relative perizie di stima, alle quali integralmente si rinvia. I costi di regolarizzazione indicati dal C.T.U. sono già stati considerati nelle stime ovvero, ove espressamente precisato, restano a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere, ricorrendone i presupposti, agli adempimenti di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985. In difetto di sanatoria, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: parzialmente occupato in parte con titolo opponibile ed in parte *sine titulo.*

Formalità pregiudizievoli: come da relazione notarile redatta in data 10 novembre 2025 dal notaio Tommaso D'Amaro di Scafati.

Valore di stima: € 7.420.000,00 (euro settemilaquattrocentoventi/00).
Prezzo base: € 5.936.000,00 (euro cinquemilioninovecentotrentaseimila/00),
Offerta minima: € 4.452.000,00 (euro quattromilioniquattrocentocinquantaduemila/00), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** *** *** ***

LOTTO N° 2 - Struttura commerciale presso "PARCO DEL CASTELLO"

Diritti di piena proprietà della struttura commerciale sita alla località Pandola nel comune di Mercato San Severino, in provincia di Salerno, alla località Pandola, lungo via delle Puglie, indicata anche negli atti come via Nazionale delle Puglie, in posizione prospiciente la S.S. 88 dei Due Principati, all'altezza del km 144+700 circa.

Il compendio immobiliare è inserito all'interno del complesso edilizio denominato "Parco del Castello" e, più precisamente, fa parte del fabbricato "A", posto in un contesto a prevalente destinazione residenziale, con presenza di funzioni commerciali e servizi di prossimità.

La posizione risulta servita dalla viabilità principale di collegamento tra il centro di Mercato San Severino e la frazione Pandola, con accessibilità diretta dalla strada pubblica mediante varco carrabile e aree pertinenziali destinate ad accesso, manovra, parcheggio e carico/scarico merci.

La struttura commerciale in questione è composta da un locale commerciale principale con deposito, cabina elettrica e garage al piano seminterrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al foglio 12 particella 194 e, nello specifico, composta dai seguenti cespiti:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Identificazione
12	194	2	S1-T	D/8	Locale commerciale
12	194	53	S1	D/1	Cabina elettrica
12	194	54	S1	B.C.N.C.	Striscia terreno scannafosso

Secondo i rilievi effettuati, il CTU ha rilevato una consistenza commerciabile pari a circa 1.655 mq., come di seguito dettagliato:

FABBRICATI PRINCIPALI:

1) Locale commerciale piano terra: 785,00 mq
2) Deposito e garage piano seminterrato: 857,00 mq
3) Cabina elettrica: 13 mq

Situazione urbanistica e catastale:

Il Perito Estimatore, ing. Mario Cascone, ha riferito quanto segue:

"Per quanto riguarda la realizzazione degli immobili, il compendio fa parte del complesso edilizio denominato "Parco del Castello", realizzato dalla società L.E.S. Modine S.r.l. - Lavori Edili e Stradali nell'ambito di una lottizzazione convenzionata, con atto di convenzione di lottizzazione del 22 gennaio 1987, approvata dal CO.RE.CO. di Salerno in data 04 febbraio 1987 e trascritta in data 04 marzo 1987 ai nn. 6569/5417.

Gli immobili risultano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 2/L del 16 ottobre 1987 e della successiva Concessione Edilizia in variante n. 3/L del 30 novembre 1988, entrambe rilasciate dal Comune di Mercato San Severino.

A seguito del collaudo da parte dei tecnici comunali e del parere favorevole dei Vigili del Fuoco, prot. n. 27022/2 del 15 ottobre 1988, il Comune di Mercato San Severino ha rilasciato, in data 09 novembre 1989, il certificato di agibilità dei locali al piano terra da adibire a supermercato, del locale seminterrato destinato ad autorimessa e degli appartamenti soprastanti.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente, finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi e al confronto con la documentazione urbanistico-edilizia acquisita (Vd. Allegato 6), sono emerse alcune difformità riconducibili principalmente a modifiche della distribuzione interna di alcuni ambienti, consistenti nella diversa configurazione di partizioni interne e nella differente organizzazione degli spazi rispetto agli elaborati progettuali assentiti. Tali difformità, non comportando incrementi di superficie utile, di volumetria, né modifiche della sagoma o della destinazione d'uso assentita dei singoli corpi di fabbrica, risultano urbanisticamente sanabili previa

verifica da parte dei competenti uffici comunali e presentazione del relativo titolo abilitativo in sanatoria. I relativi oneri amministrativi e tecnici necessari per il perfezionamento della procedura di regolarizzazione saranno opportunamente considerati nelle valutazioni estimative del compendio immobiliare.
A tal riguardo, si evidenzia che alla presente relazione sono allegate apposite planimetrie rappresentative dello stato di fatto attuale, nelle quali risultano riportate le modifiche distributive interne rilevate rispetto agli elaborati assentiti.

Avvertenze urbanistiche e regolarizzazioni

Eventuali difformità urbanistico-edilizie rilevate dal perito estimatore sono descritte nelle relative perizie di stima, alle quali integralmente si rinvia. I costi di regolarizzazione indicati dal C.T.U. sono già stati considerati nelle stime ovvero, ove espressamente precisato, restano a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere, ricorrendone i presupposti, agli adempimenti di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985. In difetto di sanatoria, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: parzialmente occupato con titolo opponibile.

Formalità pregiudizievoli: come da relazione notarile redatta in data 10 novembre 2025 dal notaio Tommaso D'Amaro di Scafati.

Valore di stima: € 1.090.000,00 (euro unmilionenovantamila/00),
Prezzo base: € 872.000,00 (euro ottocentosettantaduemila/00),
Offerta minima: € 654.000,00 (euro seicentocinquantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti ai quali la legge vieta l'acquisto nelle procedure concorsuali – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero, se del caso, per persona da nominare, nel rispetto della disciplina applicabile e, in quanto compatibile, dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
Le offerte dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, e inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, secondo le modalità indicate nel D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile su http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 gennaio 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta

elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e **non soggetto a sospensione feriale**);
- l'importo versato a titolo di cauzione che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile e del regolamento di partecipazione e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del lotto a cui la partecipazione si riferisce (creare apposito allegato da trasmettere con l'offerta!);**
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a GIERRE-PRODOTTI ALIMENTARI-SRL LIQ GIUD.36/2025 TRIB.NOC.INF.VINCOLATO al seguente IBAN IT26 L050 3315 0000 0000 0116 506, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "L.G. n. 36/2025, lotto n._____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. in quanto compatibile con la presente procedura concorsuale.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se:

– perverrà con modalità diverse da quelle indicate nel presente avviso o oltre il termine previsto;

– sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato;

– sarà accompagnata da una cauzione inferiore al decimo del prezzo offerto o versata con modalità diverse da quelle stabilite.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data e all'orario fissati per l'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avverrà esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, secondo le istruzioni comunicate dal gestore della vendita telematica. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore, ove l'offerta sia valida.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al curatore. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di mancato funzionamento o disservizi dei servizi informatici del dominio giustizia, programmati o imprevedibili, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, nei casi di malfunzionamenti non programmati, l'offerta si intende tempestivamente depositata se l'offerente documenta, mediante produzione della ricevuta di accettazione del gestore della propria casella di posta elettronica certificata, l'avvenuto invio nel termine stabilito; il gestore della vendita è tenuto a consentire la partecipazione alla gara dell'offerente che dimostri la tempestiva presentazione dell'offerta nei termini sopra indicati.

Restano esclusi da tale disciplina i malfunzionamenti, disservizi o problemi di connessione imputabili al singolo offerente o ai suoi strumenti informatici o di rete, i quali non danno diritto alla riammissione alla gara né alla ripetizione delle operazioni di vendita, dovendo tali situazioni essere equiparate all'impossibilità di raggiungere il luogo della vendita nelle procedure non telematiche.

Se per un lotto perviene **un'unica offerta valida**:

- se il prezzo offerto è **pari o superiore al prezzo base**, il Curatore potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, salvo diversa valutazione del Giudice Delegato;
- se il prezzo offerto è **inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima** indicata nel presente avviso, il Curatore potrà proporre l'aggiudicazione al Giudice Delegato, che deciderà se autorizzarla ai sensi dell'art. 572 c.p.c., applicabile in quanto compatibile.

Se per un lotto pervengono **più offerte valide**, si procederà alla **gara telematica** tra gli offerenti, con il prezzo base di gara pari alla **maggiore offerta** tra quelle valide.

La gara si svolgerà con rilanci in aumento, di importo almeno pari al **rilancio minimo** stabilito per il lotto; non sono ammessi rilanci con importi decimali.

La gara terminerà trascorsi **due minuti dall'ultima offerta valida** senza che ne siano state presentate altre; il sistema telematico registrerà automaticamente l'ultima offerta valida ai fini dell'aggiudicazione.

In assenza di rilanci, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente tenendo conto, nell'ordine:

- del **maggior prezzo offerto**;
- dell'**importo più elevato della cauzione versata**;
- del **termine più breve proposto per il versamento del saldo prezzo**;
- della **priorità temporale** nella presentazione dell'offerta.

Qualora, all'esito della gara, il prezzo finale risultasse **inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima**, l'aggiudicazione sarà subordinata all'assenso del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 572 c.p.c., applicabile in quanto compatibile.

Terminata la vendita, il curatore procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicazione è **provvisoria** fino all'eventuale diniego di autorizzazione del Giudice Delegato nei casi sopra indicati e fino al versamento integrale del saldo prezzo e degli oneri fiscali e accessori.

L'aggiudicatario dovrà versare, **entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza, il **saldo del prezzo di aggiudicazione** e tutte le **somme necessarie al pagamento delle imposte e delle spese connesse al trasferimento**, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Curatore. Tale termine è **perentorio, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale**.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere le **dichiarazioni in materia fiscale e antiriciclaggio** richieste dalla normativa vigente (in particolare ai sensi del d.lgs. 231/2007) e dal presente avviso, pena la mancata emissione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 36/2025, 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, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale.
Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per la trascrizione del decreto di trasferimento.

In caso di mancato versamento, nel termine sopra indicato, del saldo prezzo e/o delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e delle spese connesse al trasferimento, ovvero in caso di mancato adempimento degli obblighi dichiarativi in materia fiscale e antiriciclaggio, il Giudice Delegato, **su istanza del Curatore**, dichiarerà la **decadenza dell'aggiudicatario**.

In tal caso:

- la **cauzione versata sarà acquisita alla procedura** a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- si procederà a nuova vendita del bene, con le modalità ritenute più opportune nell'interesse della massa dei creditori;
- potranno trovare applicazione, in quanto compatibili, gli artt. **587 c.p.c.** e **177 disp. att. c.p.c.**, con la possibilità per il Curatore di chiedere la condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore realizzato in sede di nuova vendita, oltre alle spese ulteriori sostenute dalla procedura.

Considerata la natura prevalentemente **commerciale/industriale** degli immobili e la localizzazione di taluni lotti in **aree destinate ad insediamenti produttivi (es. ASI)**, il trasferimento potrà essere, a seconda dei casi, **soggetto ad IVA ovvero ad imposta di registro proporzionale**, in base alla normativa fiscale vigente al momento del trasferimento, alla qualifica soggettiva della procedura e dell'aggiudicatario, nonché alle caratteristiche specifiche del singolo bene (fabbricato commerciale/industriale, area edificabile, area non edificabile, ecc.).

Resta inteso che:

- ove ricorrano i presupposti di legge, la cessione potrà essere **imponibile IVA** (anche in regime di **reverse charge**, se ed in quanto applicabile);
- negli altri casi, la cessione potrà essere assoggettata a **imposta di registro proporzionale**, con applicazione delle **imposte ipotecaria e catastale** nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente.

L'**esatta individuazione del regime IVA o di registro** applicabile a ciascun lotto, nonché dell'eventuale operatività di regimi speciali (ad es. "prezzo-valore" per gli immobili abitativi, ove ne ricorrano i presupposti) e/o di **agevolazioni soggettive** richieste dall'aggiudicatario, sarà effettuata in sede di **decreto di trasferimento o di eventuale rogito notarile**, sulla base delle dichiarazioni rese dalle parti, della destinazione urbanistica e catastale dei beni e della disciplina fiscale pro tempore vigente.

Gli offerenti prendono atto che **tutte le imposte indirette (IVA, registro, ipotecarie e catastali), nonché ogni ulteriore onere fiscale connesso al trasferimento, restano integralmente a carico dell'aggiudicatario**, il quale si impegna a sostenerle nei termini che saranno comunicati dal curatore o dal notaio rogante.

*** *** *** ***

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 c.p.c., in quanto compatibile, l'aggiudicatario potrà richiedere il pagamento del prezzo tramite mutuo ipotecario con iscrizione di ipoteca sul medesimo immobile oggetto di trasferimento, rivolgendo preventiva istanza ad istituti di credito che offrano tale servizio, fermo restando il rispetto dei termini per il versamento del saldo prezzo.

*** *** *** ***

ULTERIORI PRECISAZIONI

- **Versamento saldo prezzo**: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, improrogabile, non soggetto a sospensione feriale.
- **Trasferimento dell'immobile**: il decreto sarà pronunciato dal Giudice Delegato o da un notaio designato; in caso di notaio, tutte le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
- **Stato di fatto e di diritto**: i beni sono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Eventuali difformità urbanistiche e catastali sono indicate nelle perizie; i relativi oneri di regolarizzazione sono già detratti dalle stime o, ove indicato, restano a carico dell'aggiudicatario.
- **Consultazione documentazione**: tutte le perizie, i provvedimenti giudiziari e gli allegati tecnici sono disponibili per la consultazione presso la Cancelleria della Sezione o previa richiesta al Curatore.

- Tutte le condizioni e le modalità sopra riportate sono da intendersi vincolate e conformi al programma di liquidazione approvato e alle perizie di stima depositate, con espresso richiamo alle disposizioni dell'art. 213 CCII e degli altri riferimenti normativi e giudiziari citati nei documenti della procedura.

- Per ciascun lotto, il **prezzo base d'asta**, l'**offerta minima ammissibile** e l'**importo del rilancio minimo** sono indicati nella scheda del lotto pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e nel presente avviso.

- L'**offerta minima ammissibile** potrà essere inferiore fino al **25% rispetto al prezzo base**, ferma la facoltà del Giudice Delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c., applicabile in quanto compatibile, di non autorizzare l'aggiudicazione qualora ritenga il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello giusto.

- I **rilanci in gara** dovranno essere pari almeno all'**importo del rilancio minimo** fissato per ciascun lotto; **non sono ammessi rilanci con importi decimali**.

- A pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà versare, per ciascun lotto per il quale intende partecipare, una **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto** per quel lotto, mediante bonifico bancario alle coordinate indicate nel presente avviso, con valuta non successiva al giorno precedente il termine di presentazione delle offerte.

- La cauzione sarà **restituita** agli offerenti non aggiudicatari entro il termine indicato nel presente avviso, mediante bonifico sul conto da essi indicato, al netto delle eventuali spese bancarie.

*** *** *** ***

CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Le trattative per la cessione dei lotti sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Chiunque sia interessato potrà richiedere ulteriori informazioni rispetto a quelle pubblicate sui siti e depositate in cancelleria; fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a:

1. considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati;

2. astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

*** *** *** ***

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono svolte, in quanto compatibili e nell'ambito della presente liquidazione giudiziale, dal curatore presso il proprio studio, sotto la vigilanza del Giudice delegato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., in quanto compatibile, le visite agli immobili avverranno secondo le modalità indicate sul Portale delle vendite pubbliche e nel presente avviso; la richiesta di visita dovrà essere inoltrata tramite l'apposito modulo presente nella scheda del lotto sul Portale.

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e secondo le modalità stabilite nel programma di liquidazione approvato, mediante pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti specializzati indicati nel programma e nel presente avviso.

La pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti indicati avverrà con un anticipo non inferiore a quarantacinque giorni rispetto alla data fissata per la presentazione delle offerte, in conformità al programma di liquidazione approvato e ai principi di cui all'art. 490 c.p.c. e all'art. 213 CCII.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Curatore, dott. Giuseppe D'Angelo, CF DNGGPP75P20G230Y con studio in Sant'Egidio del Monte Albino (SA), Via Orazio traversa Vallone n. 5 (E-mail info@studiocommercialedangelo.com, pec lg36.2025nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it Tel.: 081916814).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite nel programma di liquidazione approvato:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it e sugli ulteriori portali ad essi collegati.

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

Tribunale di Nocera Inferiore, 12 novembre 2026

Il Curatore
Dott. Giuseppe D'Angelo