Visto si autorizza
In data: 16/11/2026

ISTANZA N. 075
13/11/2026

Descrizione:	Istanza vendita competitiva immobile di Fisciano - Gaiano gata del 4-2-2027
Procedura:	SUSA S.R.L. 26/2025 Nr
Tipologia Procedura:	Liquidazione Giudiziale
Giudice Delegato:	Dott. Pasquale Velleca
Curatore:	Dott. Domenico Coppola

Firmato Da: DOMENICO COPPOLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2acffb9be5caf1d78a109581af9cf4fa

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Sezione Liquidazioni Giudiziali
Liquidazione Giudiziale: **SUSA S.R.L.**
n° **26** anno: **2025**
Giudice Delegato: **Dott. Pasquale Velleca**
Curatore: **Dott. Domenico Coppola**
lg26.2025nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it
-Comitato dei Creditori assente-

Istanza per autorizzazione alla vendita con procedura competitiva asincrona immobile in Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, con accesso diretto da via Subia Secondo esperimento
(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Lo scrivente dott. Domenico Coppola, nella qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe,

premette quanto segue

Il Programma di Liquidazione approvato con Decreto del G.D. in data 20 febbraio 2026 ed integrato con Decreto del 7 novembre 2026, ha previsto la vendita del seguente bene immobile.

Piena proprietà pari al 100% del compendio immobiliare (costituente corpo unico, unitario e omogeneo) sito nel Comune di Fisciano (SA), alla frazione Gaiano, con accesso diretto da via Subia. Il compendio risulta composto da un'area di sedime (su cui insistevano fabbricati precedentemente demoliti) e da aree agricole accessorie pertinenziali ed è così identificato in catasto:

CATASTO FABBRICATI (Comune di Fisciano):

- Foglio 26, Particella 237, subalterno 3, Via Subia n.15, piano PT, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 27, Superficie Catastale mq. 35, Rendita Euro 6,28 (Magazzino, cantina);

Firmato Da: DOMENICO COPPOLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2acffb9be5caf1d78a109581af9cf4fa

- Foglio 26, Particella 237, subalterno 6, Via Subia n.17, piano PT-1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6,5 , Superficie Catastale Totale mq. 224, Rendita Euro 221,56 (Abitazione di tipo civile);
- Foglio 26, Particella 237, subalterno 7, Via Subia n.17, piano PT-1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6,5 , Superficie Catastale Totale mq. 201, Rendita Euro 221,56 (Abitazione di tipo civile);
- Foglio 26, Particella 237, subalterno 19, Via Subia n.34, piano PT-1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 10, Rendita Euro 340,86 (Abitazione di tipo civile);
- Foglio 26, Particella 319, Via Subia 44, piano PT, Categoria E/7, senza rendita catastale (Cappella religiosa - bene privo di attribuzione di valore di stima ai fini del prezzo base).

CATASTO TERRENI (Comune di Fisciano):

- Foglio 26, Particella 211, qualità Semin. arb, Classe 4, are 2,72 R.D. € 3,58, R.A. € 2,32;
- Foglio 26, Particella 509, qualità Semin. arb, Classe 4, are 11,10 R.D. € 14,62, R.A. € 9,46;
- Foglio 26, Particella 510, qualità Semin. arb, Classe 4, are 4,85, R.D. € 6,39, R.A. € 4,13;
- Foglio 26, Particella 234, qualità Corte, are 2,53;
- Foglio 26, Particella 236, qualità Corte, are 0,14;
- Foglio 26, Particella 238, qualità Corte, are 0,92.

Inquadramento urbanistico e note importanti: L'area di sedime è compresa nel perimetro del Piano di Recupero del Comune di Fisciano (identificata come U.m.i. 11). Si rileva che l'area risulta in parte interessata, lungo il confine est, da un futuro intervento di ampliamento della sede stradale: in forza delle N.A. del Piano di Recupero, il recupero della relativa volumetria potrà avvenire in altezza anche oltre il numero massimo di piani consentiti, mentre le aree lasciate libere e destinate all'ampliamento stradale saranno cedute gratuitamente al Comune. Si dà atto che parte dei materiali derivanti dalle passate demolizioni non è stata rimossa, determinando una modifica morfologica con sopraelevazione dell'area rispetto alla quota stradale.

L’unità immobiliare è stata stimata dal ing. Maria Rosaria Gallo con perizia del 24 giugno 2026 depositata agli atti della procedura. Il valore di stima è pari a € 242.776,00. Inoltre è

Firmato Da: DOMENICO COPPOLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2acffb9be5caf1d78a109581af9cf4fa

stata acquisita agli atti della procedura la relazione notarile ventennale di accertamento dei gravami pregiudizievoli redatta dal notaio Fabiana Pirone in data 3 febbraio 2026.

Il primo esperimento di vendita avvenuto in data 27/10/2026 è andato deserto. Nel procedere al secondo esperimento di vendita, lo scrivente ritiene compatibile con gli interessi della procedura, una riduzione del 10% sul prezzo a base d'asta precedente (euro 242.776,00) stabilendo il prezzo a base d'asta di vendita della prossima gara in euro 218.498,40 (duecentodiciottomilaquattrocentonovanto/40).

La vendita sarà gestita con la procedura competitiva prevista dall'art. 216 co.3 del CCII e dell'articolo 24 del DM 32/2015 con vendita immobiliare asincrona telematica.

La vendita telematica sarà affidata alla piattaforma alla piattaforma Aste Giudiziarie InLinea Spa che opera sul portale www.astetelematiche.it .

La pubblicità dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di gara sarà eseguita a norma dell'art. 490 del c.p.c. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

La pubblicità della vendita sarà eseguita sul Portale Vendite Pubbliche sul sito ufficiale https://pst.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it; www.astetelematiche.it;

L'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul quotidiano "**La Citta di Salerno"** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Ulteriori canali di pubblicità possono essere i siti: www.idealista.it; www.casa.it; www.subito.it; nonché eventuali altri portali di avvisi gratuiti collegati, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di scadenza per la presentazione delle offerte di vendita.

Condizioni di vendita:

- **Stato di occupazione: Libero,** sebbene risultino visibili autovetture parcheggiate illegittimamente.
- **Prezzo base d'asta: € 218.498,40 (duecentodiciottomilaquattrocentonovantotto/ 40).**
- **Offerta minima (75%): € 163.873,80 (centosessantatremilaottocentosettantatre / 80).**
- **Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo base d'asta € 21.849,84 (ventunomilaottocentoquarantanove / 84).**
- **Rilancio minimo: € 10.000,00**
- **Regime fiscale: (vendita in esenzione I.V.A. soggetta ad imposte di registro e ipocatastali)**

Firmato Da: DOMENICO COPPOLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2acffb9be5caf1d78a109581af9cf4fa

- **Vincoli e gravami. Si rimanda alla relazione di certificazione notarile del 3 febbraio 2026 del notaio Fabiana Pirone.**

La gara avrà la durata di 1 giorno, dal 04/02/2027, alle ore 15:00 e terminerà il 05/02/2027, alle ore 15:00.

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata entro le ore 15:00 del giorno (03/02/2027) antecedente a quello fissato per la vendita telematica, inviandola 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.

Gli offerenti dovranno versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **SUSA-S.R.L. LIQ.GIUD.26/2025 TRIB.NOCERA INF.** recante codice **IBAN: IT16 B050 3315 0000 0000 0115 578** con causale "**L.G. 26/2025 lotto FISCIANO – FRAZIONE GAIANO versamento cauzione**", in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

In seguito all'aggiudicazione del bene, al completo pagamento ed alla costituzione del fondo spese, il trasferimento a favore dell'acquirente sarà eseguito previo decreto di trasferimento del Tribunale di Nocera Inferiore.

Il pagamento del saldo prezzo dell'immobile e delle spese connesse al trasferimento dovrà avvenire **entro 120 dalla aggiudicazione provvisoria del bene**.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, delle spese per oneri fiscali, i diritti e le spese di vendita connesse al trasferimento è perentorio, non prorogabile e soggetto a sospensione feriale, a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa.

L'aggiudicatario sarà tenuto entro lo stesso termine a versare il **fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione**, con restituzione del residuo al termine delle operazioni di

Firmato Da: DOMENICO COPPOLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2acffb9be5caf1d78a109581af9cf4fa

trasferimento. Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti connessi al trasferimento del bene aggiudicato.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **SUSA-S.R.L. LIQ.GIUD.26/2025 TRIB.NOCERA INF.** recante codice **IBAN: IT16 B050 3315 0000 0000 0115 578 con causale "L.G. 26/2025 lotto FISCIANO – FRAZIONE GAIANO versamento saldo prezzo e spese di trasferimento".**

Il sottoscritto curatore,

tenuto conto

-che a norma dell'art. 213, co.7 del CCII, il Giudice Delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato, con la presente

chiede

che la S.V. ill.ma voglia autorizzare la liquidazione del bene immobile sopra indicato secondo il regolamento prodotto nell'AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA allegato alla presente istanza.

Con osservanza.

Nocera Inferiore 13 novembre 2026

Il Curatore

Firmato Da: DOMENICO COPPOLA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2acffb9be5caf1d78a109581af9cf4fa