Tribunale di Nocera Inferiore
Liquidazione Giudiziale n. 26/2025 RG

Giudice Delegato: Dott. Pasquale Velleca
Curatore: Dott. Domenico Coppola

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA
SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Domenico Coppola, in qualità di curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 26/2025 del Tribunale di Nocera Inferiore, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I.,

premesso che

- il Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza del 2 luglio 2025 ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale n. 26 r.g.;
- in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato con Decreto G.D. del 20/02/2026 ed integrato con Decreto del 07/11/2026 vengono posti in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con le modalità telematiche appresso descritte;
- in data 27 ottobre 2026 alle ore 15.00 si è celebrato un primo tentativo di vendita andato deserto;
- si intende procedere ad un nuovo tentativo di vendita con una riduzione del prezzo della precedente asta del 10%;
- che il Giudice Delegato con provvedimento del 16.11.2026 ha autorizzato il presente avviso di vendita;

AVVISA

che il giorno 4 febbraio 2027, alle ore 15,00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 di impianti alle leggi vigenti, 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a

cura della procedura; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

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

LOTTO UNICO
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);
- **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 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.

<u>Riepilogo informazioni e condizioni di gara</u>

- **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)

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

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dal ing. Maria Rosaria Gallo e della certificazione notarile del notaio Fabiana Pirone che integrano l'avviso di vendita e saranno pubblicate sul sito www.astegiudiziarie.it
Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito https://pvp.giustizia.it mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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.

Si fa presente che 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.

L'offerta potrà essere effettuata:

1) Personalmente;
2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 c.p.c. (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

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 produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei 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 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 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 non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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 indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it - servizio "pagamento di bolli digitali", con 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 (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);

- 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;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà 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 0115 578 .**
Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
Il bonifico, con causale "L.G. 26/2025 lotto FISCIANO FRAZIONE GAIANO 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 sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica 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 almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il curatore:

- verificherà l'effettivo accredito sul conto corrente indicato dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati;
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita;
- in ogni caso i dati personali di ciascuno 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali, i diritti le spese di vendita connessi al trasferimento della proprietà è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale, a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa.
Unitamente al saldo prezzo o con separato bonifico dovranno essere versate le spese di trasferimento per oneri fiscali, diritti e spese di vendita quantificate indicativamente nel 10% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio o restituzione.
L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto, al versamento delle somme sopra specificate unitamente alle spese di trasferimento; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di SUSA-S.R.L. LIQ.GIUD.26/2025 TRIB.NOCERA INF. recante codice IBAN: IT16 B050 3315 0000 0000 0115 578, specificando nella causale del bonifico "L.G. 26/2025 lotto FISCIANO FRAZIONE GAIANO, saldo prezzo e spese di trasferimento".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., entro il termine perentorio richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec: lg26.2025noceraninferiore@pec.liquidazionigiudiziali.it le informazioni prescritte dall'art.22 del D. Lgs. 231/2007.

I beni saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura di liquidazione giudiziale non rilascia alcuna garanzia in ordine alla qualità e consistenza che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile.

PUBBLICITÀ

Almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'autorizzazione alla vendita del G.D., la perizia di stima con la planimetria e le fotografie del bene posto in vendita, la certificazione notarile - omessi i dati sensibili – sui seguenti siti:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it;
  - per estratto, sul giornale La Città di Salerno
  - per estratto con altre forme pubblicitarie o siti dedicati alle vendite pubbliche.

VARIE

Per la visita del bene è possibile prenotarsi tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nell'area riservata, con la funzione "Prenota Visita" non oltre 7 giorni precedenti la gara di vendita.
Ulteriori informazioni possono essere richieste al curatore dott. Domenico Coppola indirizzando la richiesta alla casella pec: lg26.2025noceraInferiore@pec.liquidazionigiudiziali.it o previo appuntamento al numero di telefono 0818566494 negli orari di studio dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 19:00.

Nocera Inferiore, lì 16.11.2026

Il Curatore L.G.26/2025
Dott. Domenico Coppola