TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 1/2019

AVVISO DI VENDITA

Il Commissario Liquidatore, avv. Francesco Pecoraro

RENDE NOTO

che il Giudice Delegato del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Pasquale Velleca, in data 08.03.2022, con propria ordinanza, ha fissato l'udienza del 23.06.2022 - ore 12:00 per la vendita senza incanto del seguente bene presenti nell'attivo della procedura.

LOTTO UNICO
DESCRIZIONE COMMERCIALE: Il bene oggetto della presente vendita è costituito da un appartamento a destinazione residenziale di circa mq. 126, sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Astuti, n. 105/27 (Parco di Luggo).
Il bene immobiliare è costituito da un appartamento al quarto piano di un palazzo composto da otto piani fuori terra, realizzato a metà degli anni '60 e situato in una zona adiacente al centro cittadino di Nocera Inferiore.
L'appartamento è risultato, all'atto dell'accesso, occupato da cose (arredo ed elettrodomestici) ed in uno stato di manutenzione ordinaria discreto.
L'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario sono risultati in condizioni sufficientemente funzionanti.
Nel complesso gli ambienti sono risultati in uno stato di conservazione generale buono.
Con riferimento al bene oggetto del procedimento, si segnala la mancanza di dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 degli impianti elettrico, idricosanitario e gas. L'adeguamento normativo relativo alla verifica dei suddetti impianti e alla redazione delle relative dichiarazioni di conformità sopra indicate, verrà ottemperato dall'eventuale acquirente.
I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'ing. Marco Annunziata, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito www.astegiudiziarie.it.
L'elaborato peritale è depositato agli atti di procedura e pubblicato sui siti internet di seguito indicati.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: Piena proprietà

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA), al foglio 18, particella 636, sub. 25, cat. A/2, rendita € 553,90.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: come indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: allo stato risulta non occupato.

PERIZIA DI STIMA: redatta dall'ing. Marco Annunziata

VALORE DI STIMA: € 130.000,00

PREZZO BASE: € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00),

IMPORTO DELLA CAUZIONE ED IN CONTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICA: € 13.000,00 (Euro tredicimila/00), pari al 10% del prezzo offerto base.

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

VISITE ALL'IMMOBILE

Il Commissario Liquidatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta ricevuta, anche per il tramite portale delle vendite pubbliche e consentendo la visione dei relativi documenti.

CONDIZIONI VENDITA

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. Eventuali differenze di misura o difformità del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario.
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.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Commissario Liquidatore; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico dell'acquirente.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla

nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
Il prezzo della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato, per ciascun lotto, nella prima parte della presente ordinanza.
Il pagamento integrale del prezzo, compresi accessori e oneri tributari, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione, con la precisazione che a tale termine si applica il regime di sospensione feriale dei termini riguardante il periodo dall'01.08.2022 al 31.08.2022.
La proprietà del bene venduto verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per accessori e imposte, e il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese dell'aggiudicatario.
L'offerente partecipando alla vendita in oggetto dichiara espressamente di aver preso visione della consistenza dei beni immobili e di tutte le loro caratteristiche e/o difformità e/o gravami di qualsiasi genere o specie, liberando la procedura concorsuale da ogni potenziale addebito, anche a titolo di carenza informativa.
Ogni onere di qualunque genere per poter porre in essere l'atto di trasferimento di ciascun bene sarà ad integrale carico dell'aggiudicatario/acquirente, senza esclusione alcuna. E' altresì onere dell'offerente acquisire tutta la documentazione necessaria per la predisposizione dell'atto di vendita.
Sono fatte salve, ove compatibili, tutte le norme inerenti alle vendite forzate, cui si rinvia, ivi compresi i poteri del Giudice Delegato e degli Organi della procedura di cui agli artt. 107 e 108 L. Fall.
In base a quanto disposto dall'art. 108 comma secondo L.F., il Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Le cancellazioni, in deroga a quanto sopra, sono a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.
Il presente invito non è vincolante in alcun modo per la procedura concorsuale che si riserva di modificarlo, sospenderlo o revocarlo in ogni tempo prima della definitiva aggiudicazione, qualora ciò risponda ad un interesse della procedura a tutela dei creditori.
Dalla vendita sono espressamente esclusi tutti i beni mobili non espressamente indicati nel presente avviso, essendo il presente avviso riferito esclusivamente agli immobili.
Trattandosi di vendita forzata - come sopra già evidenziato - non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi e la 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 o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali o simili dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle offerte presentate.
Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 196/2003;
Per ogni controversia relativa al presente bando e/o alla procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Nocera Inferiore.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. I TERMINI

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **22.06.2022, alle ore 12:00**.
2. La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il **23.06.2022, alle ore 12.00**, nell'aula di udienza del Giudice delegato.

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile d'acquisto mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, entro il giorno **22.06.2022**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'ufficio per una somma complessiva pari al 10% del prezzo offerto;
nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 c.p.c.);
l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nella cancelleria del giudice delegato a tal fine preposta e sia munito della busta chiusa.

L'offerta, corredata da marca da bollo da € 16,00, a pena di inefficacia, dovrà qualificarsi espressamente quale "offerta irrevocabile" per la parte promittente e dovrà contenere:
a) se sottoscritta da persona giuridica o altro ente o impresa, l'indicazione della denominazione o della ragione sociale, la sede, il codice fiscale e partita iva (corredata da visura o certificato del Registro delle Imprese e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta), il recapito telefonico, indirizzo PEC, fotocopia della carta di identità e/o del passaporto in vigenza e del codice fiscale del sottoscrittore munito dei necessari poteri;
b) se sottoscritta da persona fisica: l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale della famiglia e stato civile dell'offerente (corredato da fotocopia carta di identità e/o del passaporto in vigenza, e del codice fiscale) recapito telefonico, l'indirizzo mail e, ove disponibile, la PEC del soggetto offerente. Se formulata da persona fisica coniugata, anche i dati del coniuge (corredato da fotocopia della carta di identità e/o del passaporto in vigenza, e del codice fiscale), recapito telefonico, fax o indirizzo PEC. Se formulata da persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, anche i dati del coniuge (corredato da fotocopia della carta di identità e/o del passaporto in vigenza, e del codice fiscale);
c) se sottoscritta da persona fisica minorenne, oltre i dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà (corredato da fotocopia delle relative carta di identità e/o del passaporti, in vigenza e del codice fiscale) e la menzione degli estremi dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia del relativo provvedimento di autorizzazione;
d) l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce l'offerta (cioè: C.P. 1/2019 – Tribunale di Nocera Inferiore)
e) i dati identificativi del beni per i quali l'offerta è proposta e l'indicazione del lotto unico
f) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto

g) la dichiarazione di aver preso attenta visione del presente avviso di vendita e di accettarne integralmente i termini e di ben conoscere il contenuto delle perizie di stima;
h) la dichiarazione di aver attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto degli immobili;
i) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena proprietà dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Fatto salvo quanto infra, le offerte saranno inefficaci (anche con una sola delle seguenti condizioni):
• se perverranno oltre il termine stabilito;
• se saranno inferiori all'offerta minima;
• se mancanti di cauzione;
• se non saranno qualificate espressamente come "offerta irrevocabile".

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alle ore 13,00, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c., del Commissario Liquidatore e dei creditori iscritti.
Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, se è pari o superiore al prezzo base indicato nella presente ordinanza, essa è accolta senz'altro.
Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, alle ore 13.00, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione.
Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti non può essere inferiore alla somma di € 3.000,00, da effettuarsi, ciascuno, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; il bene verrà aggiudicato definitivamente a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.
Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il giudice delegato valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.
L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, successive offerte in aumento, anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dalla legge fallimentare.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del Commissario Liquidatore, pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.), contenente l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura di concordato; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto,

ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 ter disp. att. c.p.c.), il nome ed i recapiti del Commissario Liquidatore: avv. Francesco Pecoraro – Telefono/Fax: 0819368306 Pec: cp1.2019nocerainferiore@pecconcordati.it;
Con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità della società in Concordato, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.; nell'avviso, il Commissario Liquidatore provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione;
- almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto saranno inviate n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- sarà pubblicato – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
- l'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto (art. 490, comma 1°, c.p.c.);
Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà predisposto dal professionista ed inviato ad "Astalegale.net".
Il Commissario Liquidatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:
a) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;
b) verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Astalegale.net eventuali modifiche da effettuare.
Il Commissario Liquidatore è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo all'esperimento di vendita, alla società Astalegale.net, l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità: rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.
Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome della società in Concordato e dei proprietari.

PUBBLICITA' TELEMATICA

Almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, è inserito sul sito internet Astalegale.net..

Ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c., il presente Avviso viene pubblicato nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto o libretto di deposito bancario intestato al Concordato Preventivo, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.).
In caso di accoglimento di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'art. 173*quinquies* disp. att. c.p.c., il prezzo ed ogni altra somma dovranno essere versati entro novanta giorni.
Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.
In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il Commissario Liquidatore ne riferisce al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.
Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del Commissario Liquidatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.
Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.
Il Commissario Liquidatore deve versare sul libretto della procedura, nelle forme dell'art. 34 l. fall., il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorata degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla concordato preventivo, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato ai fini della vendita.

Il Commissario Liquidatore provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese della procedura, ed a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.
Sempre entro il termine per il versamento del prezzo, e senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso. Ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

Ulteriori informazioni sono disponibili presso il Commissario Liquidatore, avv. Francesco Pecoraro, con studio in Roccapiemonte (SA), alla via Biagio Franco (Parco Belfiore) tel. 0819368306 PEC: cp1.2019nocerainferiore@pecconcordati.it

Roccapiemonte, lì 12.04.2022

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
avv. Francesco Pecoraro

Pecoraro Francesco
12.04.2022
11:59:24
GMT+01:00