

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 12/2019**

**Giudice Delegato: dott.ssa Bianca Manuela Longo
Curatore: avv. Giuseppe Mauriello**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Mauriello, Curatore del Fallimento n. 12/2019 dichiarato con sentenza del dal Tribunale di Nocera Inferiore, in ottemperanza al provvedimento di autorizzazione reso dal G.D. in data 25.05.2021, rende noto il presente avviso per la partecipazione alla gara senza incanto avente ad oggetto la vendita del lotto di terreno descritto nella perizia di stima allegata al presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche e sul sito astegiudiziarie.it

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il lotto di terreno ubicato nel Comune di Mercato San Severino località Carratù alla via Badessa. Ha una forma trapezoidale e con andamento irregolare da un punto di vista plano-altimetrico. E' ubicato in un'area periferica e collinare del Comune di Mercato San Severino. Il contesto urbano ove ricade è caratterizzato da terreni ed edifici rurali destinati ad attività agricole.

Al bene si accede da una traversa di via Carratù e attraverso una strada interpoderale sterrata. In prossimità del terreno è presente un pozzetto utilizzato per l'approvvigionamento idrico.

Urbanisticamente il lotto ricade, negli elaborati progettuali del P.U.C. vigente, in parte in aree destinate prevalentemente a sedi per attività produttive e in parte negli ambiti pedecollinari e di pianura. L'area non è edificabile ricadendo nelle fasce di rispetto stradale ex art. 28 delle norme del P.U.C. del Comune di Mercato San Severino.

Sul lotto di terreno sono presenti macchinari e materiale utilizzati nelle lavorazioni edili, quali elementi di ponteggi, una forcella per gru, pozzetti in cav di varie dimensioni, serbatoi e baracche in lamiera.

DIRITTO REALE OGGETTO DI TRASFERIMENTO: Piena Proprietà

DATI CATASTALI: N.C.T. del Comune di Mercato San Severino foglio 23, particella 390, qualità seminativo arborato, classe 2, are 24 centiare 90

CONFINI: il lotto confina a nord, est ed ovest con altri appezzamenti di terreno identificati rispettivamente con le particelle 40,389 e 525. A sud confina con la sede stradale dell'autostrada A30.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: libero

PERIZIA DI STIMA: ing. Massimo Trotta

PREZZO BASE DI ASTA: euro 37.500,00

PREZZO MINIMO (base d'asta ridotto di un quarto): euro 28.125,00

CAUZIONE MINIMA ai fini dell'efficacia: euro 3.750,00

RILANCIO MINIMO: EURO 3.000,00

VISITE AL LOTTO DI TERRENO E ALTRE INFORMAZIONI

Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli personalmente o tramite un delegato, la possibilità di visitare direttamente il terreno in vendita, entro 15 giorni dalla richiesta nonché la visione della documentazione.

Tanto premesso il curatore

Invita

Gli interessati a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto alla condizioni di seguito descritte:

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. 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 eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. 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.
3. 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.

4. Gli immobili vengono venduti liberi 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 curatore; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico dell'acquirente.

5. 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.

6. Il prezzo della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato quale "prezzo base" nella prima parte del presente avviso. Ove il prezzo offerto fosse inferiore, in misura comunque mai inferiore al "prezzo minimo" indicato, il giudice potrà, a sua discrezione, effettuare la vendita, qualora ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendone una nuova.

7. Il pagamento integrale del prezzo, compresi accessori e oneri tributari, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

8. 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.

9. Il versamento del prezzo può essere finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, con le seguenti modalità alternative:

1) mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale sarà annotata, a cura del cancelliere ricevente, esclusivamente 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 15% del prezzo base, di cui il 10 % a titolo

di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario); 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;

2) Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, nella misura specificamente indicata nell'ordinanza, l'offerta è inefficace.

I TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno 4.10.2021 ore 12.00, presso la Cancelleria del Tribunale fallimentare. La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il 5.10.2021 ore 12.00, nell'aula di udienza del Giudice delegato.

II CONTENUTO DELL'OFFERTA ED I REQUISITI DI VALIDITA'

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati. Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione ovvero nel caso in cui il giudice disponga l'incanto oppure la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (art. 571 c.p.c.).

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

1. complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2. dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Nocera Inferiore da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria fallimentare del tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
3. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al "prezzo minimo" sopra indicato per ogni lotto, a pena di inefficacia dell'offerta;
4. indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione); nel caso di offerta presentata nelle forme fissate dall'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni;
5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

ULTERIORI DICHIARAZIONI (in caso di diritti o pretese di terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche)

- a. in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo.

LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISITO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, con le seguenti modalità alternative:

- 1) mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato e nel termine sopra indicati, in busta chiusa,

all'esterno della quale sarà annotata, a cura del cancelliere ricevente, esclusivamente la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare n. 12/2019 Tribunale di Nocera Inferiore per una somma complessiva pari al 15% del prezzo base, di cui il 10 % a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario); 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;

2) se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, nella misura specificamente indicata nell'ordinanza, l'offerta è inefficace.

L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alle ore 12:00, 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 curatore e dei creditori iscritti.

1. 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.
2. Ove l'unica offerta valida ed efficace sia inferiore rispetto al prezzo base stabilito nella presente ordinanza, in misura in ogni caso non inferiore al prezzo minimo, il Giudice delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
3. Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, alle ore 12:00, 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 è indicato per ogni lotto nella parte superiore della presente ordinanza; il rilancio partirà dall'offerta più alta, 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.

4. 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.
5. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.
6. 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 dall'art. 108 della legge fallimentare.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DELL'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 intestato al curatore, 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 curatore ne riferisce al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

Se l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo fa ricorso a mutuo bancario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, e senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, potrà richiedere al Giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso. Ove l'istante voglia avvalersi di tale facoltà, deve includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

PUBBLICAZIONE E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Copia del presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima, è pubblicato sul sito internet autorizzato www.astealegale.net e sul portale delle vendite pubbliche. Un estratto di vendita è pubblicato sul quotidiano di informazione "La Città".

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Curatore, avv. Giuseppe Mauriello, con studio in Nocera Inferiore alla via Matteotti, n. 14 - tel. 081.5177058 , pec f12.2019nocerainferiore@pecfallimenti.it

Nocera Inferiore, 15.06.2021

Il Curatore

Avv. Giuseppe Mauriello