



## **Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore**

***55 /1996N.R.Fall.***

La dott.ssa Bianca Manuela Longo

nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. 12/1993 R.F.

visti gli artt. 107 e 108 l. fall.;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- letta l'istanza del 5/9/2021 con la quale il Curatore ha chiesto che sia disposta la vendita degli immobili di pertinenza del fallimento:

- esaminate le ispezioni ipotecarie;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;

- rilevato che, ai sensi dell'art. 107 l. fall., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;

ritenuto che le vigenti disposizioni del codice di rito, nella formulazione conseguente all'entrata in vigore della legge 14.05.2005 n. 80 e succ. mod., non consentono più di distinguere tra una vendita con incanto ed una vendita senza incanto, e che il modello unitario di vendita previsto da dette disposizioni vada, di conseguenza, necessariamente applicato, nei limiti della compatibilità, anche alle vendite immobiliari disposte in sede fallimentare;

- ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto, seguite da un incanto eventuale, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;

### **ORDINA**

la vendita senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti, del seguente immobile facente parte dell'attivo fallimentare, precisamente:

Lotto unico costituito della quota di 1/3 della piena proprietà indivisa del seguente appezzamento sito in località Paludicella del Comune di Sant'Antonio Abate così identificato

Terreno edificabile riportato in catasto terreni del Comune di Sant'Antonio Abate al f. 1: p.44 di are circa 18,65, p.45 di are circa 5.39, p. 93 di are circa 24.9 circa. La particella 93 deriva dal frazionamento della p.lla 61.

Sul terreno insiste un piccolo fabbricato diruto riportato in Catasto fabbricati al f.1 sub 92/1 come unità collabente, di cui non è stato possibile indicare l'anno di costruzione ai fini della valutazione della regolarità urbanistica..

Il terreno ricade nella zona D1- Aree e complessi per insediamenti produttivi d'interesse metropolitano e/o sovracomunale (art. 55 Ptc). del PUC approvato con deliberazione Consiliare n. 19 del 27 11.04.2019

Gli immobili in oggetto, inoltre, ricadono nella Fascia a rischio Idraulico RI - rischio moderato e nella Fascia a Pericolosità Idraulica PI - Pericolosità Bassa (falda affiorante) individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PSAI) del 23.02.2015.

In fine, il territorio Comunale Abatese, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. del 28.03.1985 e pertanto è sottoposto alle disposizioni del D. Lgv 42/2004 e alle norme di salvaguardia del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'area Sorrentina Amalfitana, approvato con L.R. n.35 del 27.06.1987. I terreni in oggetto ricadono in zona 7 del PUT.

L'appezzamento confina con omissis

La consistenza immobiliare in vendita risulta libera da pesi, oneri e formalità pregiudizievoli in genere, ad eccezione delle seguenti formalità:

Trascrizioni della sentenza dichiarativa di fallimento in favore della massa dei creditori effettuate presso la Conservatoria dei RR.11. di Napoli 2 in data 26 giugno 2020 al n.15598 di formalità e in data 10 febbraio 2021 n. 4481 di formalità; quest'ultima risulta annotata in restrizione in data 5 marzo 2021 al n. 1666.

**Prezzo base d'asta: euro 76.000,00**

**Prezzo minimo (base d'asta ridotto di un quarto): euro 57.000,00**

**Cauzione minima ai fini dell'efficacia: euro 7.600,00**

**Rilancio minimo: euro 5.000,00.**

#### **ADEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA**

La cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente la copia degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita, e cioè il certificato che prova l'annotazione della sentenza di fallimento nei registri immobiliari, la relazione notarile fino al titolo di acquisto ultraventennale e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

#### **ADEMPIMENTI DEL CURATORE**

Il Curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal Giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; a tal fine, deve preavvisare coloro che, quale fallito o suo familiare o conduttore, occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al Giudice delegato; la visita all'immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 9-13 e 16-19;

Il Curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare il terreno in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene

Il Curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

. Il Curatore deve riferire periodicamente al Giudice delegato sull'andamento e l'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su ogni altra circostanza utile.

## **LE CONDIZIONI GENERALI DELLA 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 eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non menzionate nelle relazioni allegate.
- 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.
- 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.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il prezzo della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato quale "prezzo base" del lotto indicato nella prima parte della presente ordinanza. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza, in misura comunque mai inferiore al "prezzo minimo" indicato per il lotto, 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.
- Il pagamento integrale del prezzo, compresi accessori e oneri tributari, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

- 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: il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **I TERMINI**

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **22.11.2021 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 giorno **23.11.2021 alle ore 12.00**, nell'aula di udienza del Giudice delegato.

#### **GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI**

- a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del Curatore, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti, nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del Curatore, pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.), contenente l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; 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 di quota indivisa,) ; 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 Curatore: dott. Mario Santamaria con studio in Salerno via G. Carucci 1/5, mail [mario.santamaria2@virgilio.it](mailto:mario.santamaria2@virgilio.it) con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, 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 Curatore provvede ad indicare che

l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione; nell' avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003);

c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, a cura del Curatore, sul quotidiano di informazione La Città, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e sarà inserito nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano;

d) l'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora e 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 e al prezzo minimo 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 Curatore ed inviato ad [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Il Curatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dalla 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 alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;

2) verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) eventuali modifiche da effettuare. Il Curatore è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società [www.astalegale.net](http://www.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 del fallito.

### **PUBBLICITA' TELEMATICA**

Almeno quarantacinque (45) 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 [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, a cura del curatore.

### **CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto munite di bollo di € 16,00 dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati. L'eventuale irregolarità fiscale non ha effetti sulla validità della gara ma determina solo la comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

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 minorenni, 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 riportando la pec per eventuali comunicazioni. (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 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 (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 lotto per il quale l'offerta viene 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)**

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 ACQUISTO**

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 indicato, 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.12/93 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 IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE**

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 nella parte superiore della presente ordinanza; il rilancio partirà dall'offerta più alta ed è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara; 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.
7. Al termine dell'udienza la Cancelleria restituirà agli offerenti non aggiudicatari gli assegni allegati alle istanze.

#### **LE MODALITA' 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 intestato alla curatela (Presso Monte Paschi di Nocera Inferiore IBAN 1T 64 Z 01030 76271 000061501456), consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.). Con le

modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del Curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione del fondo spese.

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.

### **GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE**

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 cura spese esclusive dell'acquirente e a cura del Curatore, salvo che vi sia dispensa da parte dell'acquirente. Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita .

Il Curatore deve versare sul conto della procedura, nelle forme dell'art. 34 l. fall., gli assegni circolari depositati in Cancelleria da parte dell'aggiudicatario (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorato degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, consegnando la ricevuta in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto della Curatela.

Il Curatore provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese della Curatela, 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.

Per ogni altra informazione rivolgersi al Curatore: dott. Mario Santamaria con studio in  
Salerno via G. Carucci 1/5 tel. 089233960.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza

Nocera Inferiore, lì 17.9.2021

IL GIUDICE DELEGATO  
Dott.ssa Bianca Manuela Longo