



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

V° il G.D., dr. Bianca Manuela Longo,  
nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. 37/2010 R.F.

- Letta l'istanza del curatore di procedere a nuova vendita degli immobili di proprietà della fallita;
- visti gli artt. 105 e 108 l. fall.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- esaminata la certificazione ipocatastale, desunta dalla relazione notarile del dott. Cristiano Di Maio;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;
- rilevato che, ai sensi dell'art. 105 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;
- ritenuto, infine necessario integrare la pubblicità con la obbligatoria pubblicazione sul Portale delle Vendite telematiche;
- visto il provvedimento favorevole del CDC ad una riduzione del prezzo rispetto all'ultimo tentativo di vendita,

**ORDINA**

la vendita senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti, dei seguenti beni immobili, facenti parte dell'attivo fallimentare, precisamente:

| Comune | Lotto | Descrizione | Prezzo base ribassato |
|--------|-------|-------------|-----------------------|
|--------|-------|-------------|-----------------------|

|         |   |                                                                                                                      |              |
|---------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Sarno   | B | Locale seminterrato destinato a deposito alla via Giacomo Matteotti n. 75                                            | 100.608,00 € |
|         | C | Terreno agricolo alla località Astone di Cervo lungo via Vecchia Lavorate                                            | 9.715,20 €   |
| Napoli  | E | Locale commerciale nella zona Colli Aminei all'angolo tra il viale Poggio di Capodimonte ed il viale privato Farnese | 262.656,00 € |
| Ravello | F | Fabbricato rurale diruto e parzialmente ricostruito con frutteto                                                     | 83.328,00 €  |

### LOTTO B

**PREZZO BASE: offerta minima Euro 100.608,00**  
**PREZZO MINIMO (prezzo base ridotto di ¼): euro 75.456,00**  
**aumento minimo di euro 10.000,00**

piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso deposito, sita in Sarno (SA) alla Via Matteotti n.75, ubicata al piano seminterrato, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati 551 (cinquecentocinquantuno);

il locale è di forma pressoché rettangolare con accesso pedonale dalla scala condominiale; il seminterrato ha anche accesso sul lato sud a mezzo di un portone in ferro (non carrabile); la struttura è in c.a. ad ossatura portante con travi e pilastri ed orizzontamenti latero-cementizi. Il seminterrato è privo di intonaco, di impianto elettrico e si presenta in uno stato di abbandono. Il pavimento è a getto di cemento. L'altezza utile varia da 1.95m a 2.45m. L'illuminazione e l'aerazione del locale avviene a mezzo di aperture a bocca di lupo protette sola da una semplice grata metallica in cattive condizioni di manutenzione; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno, foglio 19, particella 89, subalterno 49, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 15, Rendita Catastale Euro 13,94, Via Giacomo Matteotti, piano S1 e subalterno 50, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 536, Rendita Catastale Euro 498,28, Via Giacomo Matteotti, piano S1;

Si precisa inoltre:

- che i suddetti subalterni derivano dal frazionamento dell'originario subalterno 36, giusta denuncia di variazione catastale in data 14 novembre 1997 n. 8104.1/1997 per "Frazionamento per trasferimento di diritti".

- che dalla nota di trascrizione di detto titolo, sezione "D - Ulteriori Informazioni" risulta testualmente quanto segue: "...l'accesso al locale in oggetto continuerà ad essere praticato così come finora avvenuto: - a piedi e con mezzi rotabili attraverso la stradina privata "... e gli spazi che seguono, a partire dalla cabina Enel fino al varco di accesso al locale medesimo; - soltanto a piedi, attraverso l'androne del terzo (3) fabbricato "... , a mezzo scala in ferro ivi ubicata";

**NOTIZIE URBANISTICHE:** secondo quanto ricavasi del titolo di provenienza rappresentato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Laudisio di Sarno, del 6 luglio 2000, repertorio n.26866, trascritto a Salerno il 20 luglio 2000 ai nn.20841/16391, "l'unità immobiliare è stata costruita in virtù della licenza edilizia n. 1615 rilasciata dal Sindaco del comune di Sarno in data 23 maggio 1967".

### LOTTO C

**PREZZO BASE: offerta minima Euro 9.715,20**

**PREZZO MINIMO (prezzo base ridotto di ¼): euro 7.286,40**  
**aumento minimo di euro 1.000,00**

piena proprietà di terreno sito nel Comune di Sarno (SA) in località Astone di Cervo lungo via Vecchia Lavorate della superficie catastale complessiva di metri quadrati 2011 (duemilaundici).

Come meglio descritto in perizia la particella di terreno in esame ha una forma regolare, ed è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Sarno Foglio n. 30, particella n. 612, frutteto, classe 1, ha 20 ca 11, reddito dominicale € 34.79, reddito agrario € 19.73

**Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici**

L'immobile in esame è ubicato nella periferia est del comune di Sarno alla via vecchia Lavorate che collega il comune di Sarno con la frazione Lavorate. Dista circa 1.8 km dal municipio del comune di Sarno. La superficie catastale del lotto è pari a m2 2011.

Il lotto di terreno è di forma rettangolare ed adiacente, con la sua dimensione maggiore, alla traversa (via Astone di Cervo) che si innesta sul lato sud della via Vecchia Lavorate.

**NOTIZIE URBANISTICHE:** il lotto di terreno è individuato nella zona E1 del Programma di Fabbricazione del comune di Sarno. Lungo il lato nord del lotto, adiacente la via Vecchia Lavorate, fino alla distanza di 20m dal ciglio stradale, il terreno ricade nella fascia di rispetto stradale individuata nel Programma di Fabbricazione come zona soggetta a vincolo speciale. Il terreno non presenta alcun vincolo in merito al rischio idrogeologico ed al rischio frane. Il terreno è agricolo, e non vi è possibilità edificatoria. Il lotto ha dimensioni inferiori a quelle minime che consentono la realizzazione diretta di un modesto fabbricato rurale finalizzato alla conduzione del fondo, sebbene, mediante l'asservimento di altri fondi, non necessariamente limitrofi, sarebbe comunque possibile realizzare la volumetria relativa al fondo in esame. Tale caratteristica del fondo è comune a tutti i terreni agricoli, per cui, se si procede nella stima con il possibile valore di mercato di beni simili, di tale potenzialità si tiene automaticamente conto nella definizione dei valori unitari di mercato.

**LOTTO E**

**PREZZO BASE: offerta minima Euro 262.656,00**  
**PREZZO MINIMO (prezzo base ridotto di ¼): euro 196.992,00**  
**aumento minimo di euro 30.000,00**

piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale, sita in Napoli (NA) alla via Poggio di Capodimonte, nella zona Colli Aminei, con accesso dai civici 39-41-43-45 del viale del Poggio di Capodimonte e dal civico 60 del viale Farnese ubicata al piano seminterrato, l'intero locale ha una superficie lorda, escludendo i tombagni, di m2 161, con un'altezza utile di m 3.

Individuazione catastale: l'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Napoli al foglio n. 20 ed è suddiviso in due particelle, come riportato nelle schede catastali, sebbene allo stato attuale esso si presenta come un unico locale. In particolare, l'intera consistenza è così individuata nel catasto fabbricati del comune di Napoli:

Foglio n. 20, sezione SCA, particella n. 437, sub 2, zona censuaria 3, Categ. C1, classe 8, consistenza m2 107, rendita € 5553,72, viale del Poggio di Capodimonte n. 39 p.t.;

Foglio n. 20, sezione SCA, particella n. 437, sub 3, zona censuaria 3, Categ. C1, classe 8, consistenza m2 54, rendita € 2802,81, n.45 n. 60 p.t.;

**CARATTERISTICHE PRINCIPALI.** L'immobile di destinazione commerciale è ubicato in una zona semicentrale a destinazione residenziale facilmente accessibile, ben collegato alla rete viaria principale, il locale dista circa 1,6 km dall'uscita "Arenella" della tangenziale di Napoli ed inoltre dista circa 900m dalla fermata "Colli Aminei" della

metropolitana, ed è dotato di posti auto lungo ambo i lati del viale. Lo stato di manutenzione è buono con rifiniture di tipo medio in relazione alla destinazione d'uso. Il negozio è dotato di ampie vetrine in quanto lo stesso ha una pianta pressoché ad L con sviluppo lungo i due viali. Complessivamente è dotato di 4 vetrine su viale del Poggio di Capodimonte, una su viale Farnese e due nell'incrocio tra i due viali.

Gli immobili non sono gravati da pesi, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli che ne limitino il pieno godimento e la libera disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità:

1) ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 in data 17 settembre 2008 ai nn.34354/6762 (in pari grado con l'ipoteca di cui al successivo punto d.2), per la somma di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero), a garanzia di un debito in linea capitale dell'importo di Euro 294.392,44

(duecentonovantaquattromilatrecentonovantadue virgola quarantaquattro) a favore della "omissis codice fiscale: xxxxxxxxxxxx, con sede in Calenzano (FI) e contro la dante causa società "omissis con sede in S. Anastasia (codice fiscale: xxxxxxxxxxxx), nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 30 luglio 2008 n.1970/2008;

2) ipoteca giudiziale per Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), iscritta a Napoli 1 in data 17 settembre 2008 ai nn.34354/6763 (in pari grado con l'ipoteca di cui al precedente punto d.1), a favore della società "omissis." codice fiscale: xxxxxxxxxxxx con sede in Calenzano (FI) e contro la società "omissis." con sede in Sant'Anastasia (NA), nascente da decreto ingiuntivo in data 1 agosto 2008 emesso dal Tribunale di Prato, repertorio n.1986/2008;

3) ipoteca giudiziale per Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) iscritta a Napoli 1 in data 14 aprile 2009 ai nn.18498/3122, a favore della società "omissis di omissis", con sede in San Salvo (codice fiscale: xxxxxxxxxxxx) e contro la società "omissis nascente da decreto ingiuntivo in data 31 marzo 2009 emesso dal Tribunale di Vasto, repertorio n.5077;

4) ipoteca giudiziale per Euro 12.260,82 (dodicimiladuecentosessanta virgola ottantadue), iscritta a Napoli 1 in data 20 luglio 2009 ai nn.30700/5227, a favore della società "omissis con sede in Napoli (codice fiscale: xxxxxxxxxxxx) e contro la società "omissis nascente da decreto ingiuntivo in data 7 maggio 2009 emesso dal Tribunale di Napoli, repertorio n.8560/2009;

5) ipoteca giudiziale per Euro 10.334,95 (diecimilatrecentotrentaquattro virgola novantacinque), iscritta a Napoli 1 in data 20 luglio 2009 ai nn.30701/5228 a favore della società "omissis con sede in Napoli (codice fiscale: xxxxxxxxxxxx) e contro la società "omissis nascente da decreto ingiuntivo in data 29 aprile 2009 emesso dal Tribunale di Napoli, repertorio n.7843/2009;

6) pignoramento immobiliare trascritto a Napoli 1 in data 31 luglio 2009 ai nn.32423/23569 a favore della società "omissis con sede in Napoli (codice fiscale: xxxxxxxxxxxx) e contro la società "omissis nascente da atto giudiziario del Tribunale di Napoli in data 20 luglio 2009 repertorio n.3481;

7) decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Napoli 1 il 5 maggio 2010 ai nn.12177/7938 a favore della "Massa dei creditori concordato preventivo omissis" e contro la "omissis in liquidazione" con sede in Sarno, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 10 aprile 2010, repertorio n.331/1;

8) domanda giudiziale trascritta a Napoli 1 in data 4 maggio 2010 ai nn.12071/7845 a favore del "FALLIMENTO omissis" (codice fiscale: xxxxxxxxxxxx) e contro la società "omissis IN LIQUIDAZIONE", nascente da atto

del 3 maggio 2010 (per giudizio instaurato presso il Tribunale di Nola) avente ad oggetto la richiesta di revoca fallimentare e ordinaria dell'atto di compravendita per notar Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia del 10 novembre 2008, repertorio n.181436. Con sentenza n. 1814/14, emessa in data 19 giugno 2014 e depositata il successivo 20 giugno 2014 il Tribunale di Nola nella persona del dott. Savarese, ha integralmente rigettato la domanda proposta dal Fallimento omissis nei confronti della società omissis.

Tra il fallimento omissis e il fallimento omissis è intervenuto atto di transazione con il quale il fallimento omissis ha rinunciato ad interporre appello alla sentenza n. 1814/14 del Tribunale di Nola, ed ha rinunciato al giudizio di rivendica ed opposizione allo stato passivo del fallimento omissis, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore.

#### **LOTTO F**

**PREZZO BASE: offerta minima Euro 83.328,00**

**PREZZO MINIMO (PREZZO BASE RIDOTTO DI ¼): EURO 62.496,00**

**aumento minimo di euro 10.000,00**

piena proprietà di terreno con entrostante fabbricato rurale crollato e parzialmente ricostruito - ubicato in adiacenza, lungo il lato nord, ad un fabbricato in muratura ristrutturato - sito nel Comune di Ravello (SA) alla località Cigliano a ridosso della strada che collega Ravello al Comune di Castiglione, da cui ha accesso mediante un cancello in ferro che immette su una scala e viale esterno di proprietà esclusiva che conducono al fabbricato; allo stato attuale del fabbricato originario non vi è più nulla se non la traccia di alcune murature perimetrali residue; risulta invece presente una parziale struttura in cemento armato con solai latero-cementizi, la quale, interrotta in fase di costruzione, presenta alcune parti solo predisposte al getto di calcestruzzo con la posa delle armature; il tutto versa in evidente stato di abbandono;

il tutto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ravello, foglio 8, particella 7, FABBRICATO RURALE, are 1 centiare 26, senza classe e redditi e particella 1717 (derivata dalla particella 1827, a sua volta derivata dalla particella 9),FRUTTETO, classe U, are 5 centiare 25, R.D. Euro 8,68, R.A. Euro 7,19;

#### **NOTIZIE URBANISTICHE:**

I) per quanto riguarda la destinazione urbanistica delle particelle in oggetto si precisa che il Comune di Ravello con certificato di destinazione urbanistica in data 19/03/2014 ha attestato quanto segue:

“ - che le stesse particelle sopra evidenziate non risultano riportate all'interno della cartografia di PGR approvato e che pertanto sino alla redazione di eventuali revisioni del medesimo, valgono per dette aree, le norme riportate all'interno del PUT – Piano urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana - ;

- che per quanto riguarda la normativa vigente di cui all'art. 17 della L.R. 35/87 – Piano urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana - , le aree in oggetto vengono individuate in : “Zona territoriale 3” – Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo – regolamentata dalla normativa tecnica allegata in stralcio al presente certificato;

- che sul bollettino della Regione Campania n.26 del 26.04.2011 è stato pubblicato l'avviso di adozione della variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico le cui norme sono vincolanti a decorrere dalla suddetta data e che l'area oggetto di richiesta di certificato ricade in relazione al Rischio da frana in zona:

1. “P4” – pericolosità molto elevata -;

in relazione alla Pericolosità da frana in zona;

2. “P4” – pericolosità molto elevata;

- che a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 09 del

24.02.2003, è stata redatta nuova Classificazione Sismica di grado 3;

- che sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania del 27.05.2004 è stata pubblicata la normativa inerente il nuovo Parco Regionale dei Monti Lattari, e che l'area di interesse ricade all'interno di detta perimetrazione in:

3. "zona B" – Area di Riserva Generale-

- che tutto il Territorio Comunale è gravato da vincolo paesaggistico-ambientale;

- l'area di che trattasi non è stata percorsa da fuoco.";

II) per quanto riguarda le fabbriche insistenti sul lotto il perito nella sua relazione ha specificato quanto segue:

"...Nel caso in esame, come emerge dalla relazione della pratica di condono, il fabbricato preesistente è antecedente al 1955. Il PUT, per gli edifici esistenti antecedenti al 1955 prevede quali possibili interventi:

- manutenzione straordinaria che, definita al successivo titolo IV del PUT, prevede la possibilità di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, la sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali, demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti; inoltre nella manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scala;

- demolizione delle superfetazioni;

- adeguamento funzionale nel limite del 10% della superficie esistente (che non deve essere inferiore a m<sup>2</sup> 30) e con un massimo di 15 m<sup>2</sup>;

Il fabbricato, come riportato nella relazione "variante in corso d'opera Sanatoria art 13 L.47/85" del 23/11/1993, è stato oggetto dapprima nel 1990 di richiesta di autorizzazione alla ristrutturazione e risanamento igienico con parere favorevole della Commissione Edilizia e successivamente oggetto di autorizzazione per la demolizione e ricostruzione del tetto. Nel corso dei lavori, come riportato nella succitata relazione del 23/11/1993, a seguito di crolli si verificava la completa demolizione del fabbricato in seguito alla quale veniva richiesta la sanatoria ai sensi dell'art.13 della L. 47/85 con un ampliamento per adeguamento funzionale. Successivamente, il 25/11/1994, in seguito al D.L. 551/94 veniva presentata per il fabbricato in esame, domanda di condono edilizio. Nel 2003, l'Ufficio Tecnico Settore Condono Edilizio del comune di Ravello, esaminava la pratica, riteneva assentibile l'intervento con il condono edilizio, e richiedeva una integrazione di documentazione al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Poiché alla data del 12/2/2009 la richiesta di integrazione risultava ancora inevasa, l'Ufficio tecnico comunicava il possibile rigetto dell'istanza salvo eventuale comunicazione entro i successivi 10 giorni. Dal riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ravello dal sottoscritto CTU, non risulta essere stata presentata alcuna osservazione o nota. Tuttavia, l'Ufficio tecnico non ha emesso a tutt'oggi un diniego del condono edilizio."

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

I beni in oggetto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale per lire 1.000.000.000 (unmiliardo), pari ad Euro 516.456,90 (cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantasei virgola novanta), iscritta a Salerno in data 29 maggio 1993 ai nn.14856/1363 nascente da decreto ingiuntivo in data 17 maggio 1993 emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno, repertorio n.2270 (tale formalità grava sul lotto D); si precisa che tale formalità risulta tuttavia non opponibile risultando trascritta a carico di soggetto che si era già spogliato del bene con atto di permuta ai rogiti del Notaio

Raffaele Laudisio di Sarno in data 13 maggio 1993, repertorio n.9481, registrato a Salerno in data 21 maggio 1993 al n.3367 e trascritto a Salerno in data 24 maggio 1993 ai nn.14109/11616;

- ipoteca giudiziale iscritta a Salerno in data 8 marzo 2005 ai nn.11328/2188, per la somma di Euro 150.000,00 (centocinquantamilavirgolazerozero) a garanzia di un debito in linea capitale dell'importo di Euro 119.911,01 (centodiciannovemilanovecentoundicivirgolazerozero), (tale formalità grava sul lotto F);

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Salerno in data 20 aprile 2005 ai nn.19524/13978 nascente da atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 11 aprile 2005, repertorio n.1387/2005 (tale formalità grava sul lotto F);

- ipoteca giudiziale iscritta a Salerno in data 5 febbraio 2009 ai nn. 5246/625, per la somma di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero), a garanzia di un debito in linea capitale dell'importo di Euro 57.522,87 (cinquantasettemilacinquecentoventidue virgola ottantasette), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata in data 12 maggio 2008 n.1648 (tale formalità, grava, tra l'altro, sui lotti B, e D);

- pignoramento immobiliare trascritto a Salerno in data 4 agosto 2009 ai nn. 37124/29628 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 27 giugno 2009, repertorio n.2308/2009 (tale formalità, grava, tra l'altro, sui lotti B e D);

- pignoramento immobiliare trascritto a Salerno in data 3 novembre 2009 ai nn.49672/39841 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 21 settembre 2009, repertorio n.2462/2009, con indicazione del relativo importo, nella sezione "D - Ulteriori Informazioni" della nota, di Euro 57.522,87 (tale formalità, grava, tra l'altro, sul lotto B);

- ipoteca legale iscritta a Salerno in data 11 marzo 2010 ai nn.10120/1563 per Euro 2.304.365,30 (duemilionitrecentoquattromilatrecentosessantacinque virgola trenta) a garanzia di debito esattoriale di Euro 1.152.182,65

(unmilione centocinquantaduemilacentottantadue virgola sessantacinque) in linea capitale, nascente da atto amministrativo in data 2 marzo 2010, repertorio n.104832/71 (tale formalità grava sul lotto F);

- decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Salerno il 27 aprile 2010 ai nn.17356/12864 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 10 aprile 2010, repertorio n.331 (tale formalità, grava, tra l'altro, sui lotti B e F );

- formalità in estensione di quella di cui al punto precedente (decreto di ammissione al concordato preventivo) trascritta a Salerno il 10 dicembre 2010 ai nn.49232/34590, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 10 aprile 2010, repertorio n.331 (tale formalità, grava su tutti i lotti);

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Salerno, per estratto, il 9 giugno 2011 ai nn. 22813/17075 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 23 dicembre 2010, repertorio n.37 (tale formalità grava sui lotti B, E e F).

Ad ogni buon fine si rinvia alle relazioni notarili del 20 maggio 2013, concernenti i beni immobili in Sarno, del 10 luglio 2013 e del 13 ottobre 2014 per l'immobile in Napoli.

\*\*\*\*\*

Gli offerenti dovranno depositare, presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore, alla via G. Falcone, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, una domanda -in bollo da 16 euro- di ammissione alle vendite secondo le modalità riportate nelle "Modalità di partecipazione alla vendita con incanto".

Non sono ammesse offerte per persone, società e/o enti da nominare, i procuratori speciali dovranno depositare, unitamente all'istanza, la procura speciale.

Si precisa che l'apertura delle buste avrà luogo il giorno dell'asta alle ore 12.00 sempre nel palazzo di giustizia, sezione fallimentare, del Tribunale di Nocera Inferiore alla via Falcone.

Tutte le modalità per la partecipazione alla vendita con incanto sono allegare in calce al presente avviso nella sezione "Modalità di partecipazione alla vendita senza incanto".

La situazione urbanistica degli immobili è descritta dai Consulenti nelle loro perizie.

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella relazione notarile e nelle relazioni dei Consulenti, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **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**

1. 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 i 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 gli immobili 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 nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; 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.

2. Il curatore deve riferire, periodicamente, al giudice delegato 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.

☐ 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; 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. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza in misura non superiore al 25% (cioè nel limite del prezzo minimo), 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, e 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**

**1.** Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **4.4.2022** , **entro le ore 12:00.**

**2.** La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno, **5.4.2022 ore 12:00**, nell'aula di udienza del Giudice delegato, presso il Tribunale di Nocera Inferiore in Via Falcone.

### **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 (45) 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 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 curatore: **dott. Paolo Giugliano –Telefono/Fax: 081 060 15 66 Cellulare: 340 9930289; Pec: [paolo.giugliano@odcectorreannunziata.it](mailto:paolo.giugliano@odcectorreannunziata.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 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 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 **[www. astalegale.net](http://www.astalegale.net)**.

Il curatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) 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;

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 sessanta (60) 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)**.

**Portale delle vendite pubbliche (PVP):**

Dispone che il curatore proceda alla pubblicazione per almeno 60 giorni sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) nei seguenti termini: avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita epurata dei riferimenti alle persone; planimetria dei beni posti in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del curatore.

Dispone che il curatore assicuri l'evasione tempestiva delle richieste di visita formulate attraverso il Portale delle vendite pubbliche.

### **IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE**

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 di oltre un quarto all'importo del prezzo minimo sopra indicato (cioè il prezzo minimo), 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;

b. in relazione al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (*restitutorio o risarcitorio*) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

### **LE MODALITÀ 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 indicati, in busta chiusa, 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 del curatore 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 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) mediante accredito, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente intestato a tal fine al curatore di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire, a titolo di cauzione, ed un ventesimo dello stesso prezzo, per fondo spese (*salvo l'eventuale supplemento, se necessario*), e mediante comunicazione, a mezzo telefax, al numero del curatore (*ovvero a mezzo posta elettronica, all'indirizzo dello stesso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi*) di una dichiarazione contenente tutte le indicazioni dell'offerta di acquisto, come sopra specificate, nonché gli estremi del bonifico o del deposito effettuato; l'accredito dovrà avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto (art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c.).

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, **in un misura pari almeno al decimo (o 10%) del prezzo base, l'offerta è inefficace** (art. 571, comma 2°, c.p.c.).

### **L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ 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 non superiore ad un quarto, 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 pari a quello indicato, 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.

## **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 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.

### **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 spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'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., 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 curatela del fallimento, 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 curatore 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.

Si comunichi al curatore, anche con telefono o fax, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Nocera Inferiore, lì 30.12.2021

**IL GIUDICE DELEGATO**  
***Dott. Bianca Manuela Longo***