



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE

La dott.ssa Bianca Manuela Longo
nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. **38/2014 R.F.**

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

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

letto l'art. 107 l.f. e ritenuto di dover procedere alla vendita immobiliare nelle modalità che seguono al fine di garantire la migliore partecipazione e la più trasparente individuazione del migliore offerente;

- che, infatti, accanto alla modalità della pubblicità telematica obbligatoria occorre una diffusione pubblicitaria adeguata alla natura del bene e al radicamento dello stesso nell'area geografica dove è sito, oltre che ai destinatari verosimilmente interessati in ragione della diversa rilevanza del settore economico nel quale il bene rientra;

- che l'apertura delle buste in Tribunale dinanzi al G.D. e a cura del cancelliere favorisce la partecipazione di coloro che non sono adusi alla partecipazione alle vendite giudiziarie perché assicurano un contatto diretto con l'autorità giudiziaria a mezzo di pubblici ufficiali di cancelleria

- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;

- rilevato che, ai sensi dell'art. 107 l.f. 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 all'art. 569 e ss.c.p.c.;

- ritenuto che le vigenti disposizione del codice di rito, nella formulazione conseguente all'entrata in vigore della legge n. 80 del 14.05.2005 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;

- che in data 04.10.2022 è stato esperito il primo tentativo di gara, andato deserto per assenza di offerte, si è ritenuto opportuno fissare un nuovo incanto con la riduzione del prezzo base del 10%;



ORDINA

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

Lotto 1:

Piena proprietà di laboratorio artigianale sito alla Via Amerigo Vespucci n. 11 in Scafati (SA) (località S. Pietro).

L'immobile è sito in area periferica in località S. Pietro, ed è ubicato a circa 1,00 km dall'uscita della S.P. 268, strada provinciale che collega i comuni vesuviani con Napoli e con l'autostrada A30. Si precisa che la zona non risulta con affermata e specifica destinazione industriale e/o artigianale. Il cespite de quo confina nel complesso a nord con Via Amerigo Vespucci (già via Cristinelli), a sud con beni [redacted], ad est con Via Amerigo Vespucci (già via Cristinelli), ad ovest con beni [redacted]. Esso è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, in parte a destinazione residenziale (1° piano), e si sviluppa su una superficie complessiva di 700 m² con annesse aree esterne di pertinenza con estensione pari a 190 m². L'immobile è costituito sul retro da locali adibiti a garage/deposito con ingresso diretto sia dalle 3 porte blindate di accesso dell'androne comune del fabbricato, previo superamento di rampe di scale utili per superare l'esistente dislivello pari a circa 80 cm, sia dalle n. 2 aree esterne di pertinenza, entrambe dotate di accesso carrabile dalla strada pubblica nonché muro di recinzione con sovrastante ringhiera. I predetti locali risultano inoltre rifiniti con pavimenti di gres porcellanato, battiscopa ed impianto elettrico, nonché esibiscono un discreto stato manutentivo, necessitando solo di interventi di manutenzione ordinaria tesi all'eliminazione di lesioni d'intonaco ed al rifacimento della tinteggiatura. A nord-est del piano terraneo sono altresì presenti ambienti non completi, di estensione pari all'incirca a 220 m², che si presentano in condizioni ancora al "rustico" (tramezzi non intonacati, massetti al grezzo, assenza di impianti) e destinati in progetto a showroom, deposito, sala clienti e presentazione prodotto.

L'unità immobiliare risulta locata ai sigg. [redacted] e [redacted] [redacted], in virtù di contratto di locazione registrato in data 13.11.2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani, Prot. n. 9849, Serie 3. Risolto in data 31.10.2016, con atto di risoluzione n. 9899 del 2012 3N.

Pertanto occupato senza titolo opponibile a terzi dai sigg. [redacted] e [redacted], e verrà liberato, al momento dell'aggiudicazione, su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 560 cpc.

Prezzo base: € 328.500,00.

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di ¼): € 246.375,00.

Cauzione minima a pena di inefficacia dell'offerta (pari al 10% del prezzo base): € 32.850,00.

Rilancio minimo: € 20.000,00

L'immobile è identificato [redacted] catastalmente al N.C.E.U del Comune di Scafati al Foglio 11, p.lla 491, sub 9, piano T, categoria D/8.

L'immobile posto in vendita è, in ogni caso, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione del C.T.U., documenti che devono essere consultati dall'offerente, ed ai 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.

Il complesso edilizio è in regola sotto il profilo urbanistico

Lotto 2:

Piena proprietà Opificio sito nell'area P.I.P. di Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore (SA) al Lotto edificatorio n. 14.

L'opificio industriale oggetto di stima è stato realizzato sul Lotto edificatorio n.14, di

estensione pari a 8942 m², del Piano per gli Insediamenti Produttivi promosso dal Comune di Nocera Inferiore (SA) d'intesa con le Società miste di trasformazione urbana nella località di Fosso Imperatore.

Tale area P.I.P. è di recente realizzazione ed è facilmente raggiungibile dall'uscita di Nocera- Pagani dell'autostrada A30, dalla quale dista meno di 1 km, nonché risulta prossima alla S.P. 106. Il ridetto cespite confina nel suo complesso a partire da sud in senso orario con: Strada di Piano, gli opifici censiti al N.C.E.U. del Comune di Nocera inferiore al F.lio 1, p.lle 3217 e 3102, i terreni registrati al N.C.T. del medesimo Comune al F.lio 1, p.lle 582, 3060, 3061, con l'opificio iscritto al N.C.E.U. del Comune di Nocera inferiore al F.lio 1, p.la 3105.

Il cespite de quo è adibito alla realizzazione di cucine componibili, ospita sia l'attività

produttiva che amministrativa e si compone di un nucleo principale, realizzato con elementi portanti e pannelli prefabbricati in c.a. ed in c.a.p. assemblati in opera, e di un'appendice secondaria di più recente esecuzione, edificata con struttura metallica.

Nel dettaglio, il corpo principale si estende altresì su due livelli, ciascuno di superficie lorda pari a 4351 m², oltre che su un piano ammezzato di circa 100 m² e su uno interrato di circa 390 m², oltre ad essere dotato di locali a servizio del personale: WC, mensa e spogliatoio, nonché di unità abitativa per il custode di superficie lorda pari a 239 m². Esso esibisce inoltre un'altezza utile di 2,50 m per il piano interrato, di 7,10 m per il piano terra, di 4,65 m (misurata all'intradosso delle travi di copertura) per gli uffici e la showroom del piano primo, di 3,70 m (misurata all'intradosso del solaio) per l'alloggio del custode.

Il corpo secondario si sviluppa invece su un unico livello, ha un'estensione lorda di 383 m² ed un'altezza utile di 7,0 m. L'immobile esibisce nel suo complesso rifiniture in ottimo stato di manutenzione e conservazione: di tipo ordinario per gli ambienti a destinazione produttiva e deposito (pavimentazione industriale, porte tagliafuoco ed infissi in alluminio a taglio termico e camera d'aria); di buon pregio architettonico per la zona reception del piano terra e per gli uffici del piano primo (bussole vetrate in alluminio, tramezzature realizzate sia con tramezzi tradizionali che con elementi modulari componibili in alluminio, pavimentazione di gres porcellanato, controsoffittatura in pannelli modulari), nonché è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, antincendio, antintrusione (di tipo volumetrico), videosorveglianza, climatizzazione (per i soli locali ufficio).

Allo stato attuale, il ridetto stabile presenta talune difformità rispetto vuoi alle planimetrie catastali, vuoi ai titoli autorizzativi comunali.

Il cespite è oggi locato alla società OMISSIS, con il quale il Fallimento in Liquidazione loca alla società OMISSIS beni individuati nell'atto e precisamente:



a) Foglio 1 Particella 2663 Sub. 2; b) Foglio 1 Particella 2663 Sub. 3; c) Foglio 1 Particella 2663 Sub. 4.

La locazione, come da atto, è disciplinata per anni due a partire dal 14 maggio 2018 al 14 maggio 2020 rinnovabili per altri due anni salvo disdetta della parte, come riportato all'articolo 2. In particolare lo stesso articolo riporta che il contratto si intenderà risolto di diritto in caso di vendita, fermo restando che il conduttore (OMISSIS) avrà diritto a "rimanere nel godimento" dell'immobile per mesi sei salvo poi corrispondere all'aggiudicatario il canone di locazione. Detto canone è di € 4.500 (come da articolo 3) mensili.

L'immobile è identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Nocera Inferiore al Foglio 1, p.lla 2663, subb. 2, 3, 4.

L'immobile posto in vendita è, in ogni caso, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione del C.T.U., documenti che devono essere consultati dall'offerente, ed ai 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.

Prezzo base: € 2.970.000,00;

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di ¼): € 2.227.500,00;

Cauzione minima a pena di inefficacia dell'offerta (pari al 10% del prezzo base): € 297.000,00.

Rilancio minimo: € 20.000,00.

Il complesso edilizio sotto il profilo urbanistico presenta i seguenti elementi:

I titoli autorizzativi edilizi sono i seguenti:

1. Concessione Edilizia n.14000 del 11.04.2003 (pratica edilizia n°122/2002) rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore (SA) per la realizzazione dell'opificio;
2. Permesso a Costruire in Variante in corso d'opera n.1 del 11.05.2006, Prot. n. 18099 (pratica edilizia n°134/2005);
3. D.I.A. Prot. n.10721 del 13.03.2006 (pratica edilizia n° 96/2006) per l'apertura di un varco carrabile e relativa apposizione di un cancello;
4. D.I.A. Prot. n.49422 del 13.12.2008 (pratica edilizia n°524/2008) per la realizzazione di una tettoia a servizio dell'opificio.
5. Certificato di agibilità dell'intero complesso industriale rilasciato in data 12.12.2007, prot. 2994 dal comune di Nocera Inferiore

Dal rilievo effettuato si evince l'opificio occupa una maggiore superficie rispetto a quanto autorizzato per gli uffici, l'alloggio del custode ed al corpo secondario.

Sulla possibilità di sanare gli abusi, ad oggi, non si ritiene possibile effettuare la sanabilità dei beni in quanto in contrasto con le Norme di Attuazione vigenti dell'area P.I.P. della località Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore.

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 sull'andamento e l'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del notaio delegato nonché 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, 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. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza in misura non superiore al 25%, 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 **3.7.2023 ore 12:00**.
2. La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il **4.7.2023 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 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: **avv.**



Fausto Diaz, tel. 081.8567187 – cell 3928567187 – pec f38.2014nocerainferiore@pecfallimenti.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*);

La pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, c.p.c. dovrà essere eseguita innanzitutto sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 *quater* disp. Att. c.p.c. e in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle Vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018;

c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (art. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, a cura del curatore, sul quotidiano di informazione "La Città" e unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. Att. c.p.c., 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 **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 **Astalegale.net** eventuali modifiche da effettuare.

Il curatore è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun 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 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 del **portale delle vendite pubbliche** e **www. astalegale.net**.

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 base sopra indicato (pertanto pari all'offerta minima), 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:
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 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;
Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in misura pari almeno al decimo (o 10%) del prezzo base, come sopra indicato per ogni lotto, 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 indicato per ogni lotto e parte dell'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 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 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 3.4.2023

IL GIUDICE DELEGATO
dr.ssa Bianca Manuela Longo

