



Tribunale di Nocera Inferiore

Sezione Fallimentare

Fallimento “ ” n. 44/2016 R.F.

Avviso di vendita con procedura competitiva ex art. 107 l. fall.

L'Avv. Marzio Postiglione, con studio in Angri (SA) alla Via Giudici n.22, nella qualità di Curatore del fallimento in epigrafe evidenziato,

visto il provvedimento di approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 - *ter* l.fall;

vista l'istanza di vendita, nonché il relativo provvedimento di autorizzazione, emesso in data 09.07.2021 dal Giudice Delegato, dott.ssa Bianca Manuela Longo;

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

considerato che, compatibilmente con le disposizioni speciali della legge fallimentare, alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile la normativa in tema di vendita immobiliare di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che il Giudice Delegato, dott.ssa Bianca Manuela Longo, ha disposto la vendita competitiva del Lotto Unico (come meglio descritto in prosieguo), con eventuale gara tra gli offerenti, che si terrà in **data 09.11.2021, ore 12:00** nell'aula di udienza del Giudice Delegato presso il Tribunale di Nocera Inferiore.

Descrizione del compendio (come da relazione tecnica allegata agli atti)

LOTTO UNICO (immobile Cat. D/8 + F/3; lastrico solare F/5; terreno)

Diritti di piena proprietà dell'

Opificio industriale ubicato nel Comune di Baronissi (SA), identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 2163 Sub 2-3-4-5-6, nonché terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 3 Particella 1625. L'immobile è costituito da un livello interrato e due livelli fuori terra, più un lastrico solare di copertura. La struttura portante è in cemento armato precompresso, con solai alveolari e tegoli. La tamponatura esterna è realizzata in pannelli prefabbricati, di cui quelli verticali in granigliato di color rosso Verona e giallo Siena, quelli orizzontali in granigliato levigato di color giallo Siena e bianco Carrara. La pavimentazione nei vari livelli è del tipo cemento industriale. La superficie lorda dei vari livelli è di 2.533,00mq cadauno, mentre l'appezzamento di terreno ha una superficie di 15,00 centiare. L'accesso al lotto avviene attraverso due cancelli metallici direttamente da Via Giovanni Agnelli. La struttura è circondata da un'area scoperta non asfaltata, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 3 Particella 2163 Sub 1 come Bene Comune Non Censibile, dalla quale si accede al piano interrato, che da progetto è destinato ad area parcheggio a servizio della struttura.

N.C.E.U. BARONISSI, FOGLIO 3, PART.LLA 2163, SUB 2-3-6 cat. D/8; FOGLIO 3, PART.LLA 2163, SUB 4, cat. F/3; FOGLIO 3, PART.LLA 2163, SUB 5, cat. F/5, superficie catastale 2.553,00 mq, R.C. 32.948,00€; N.C.T. BARONISSI, FOGLIO 3, PART.LLA 1625, QUAL. SemiArbor, classe 3, superficie 15 centiare, rendita dominicale 0,24€, rendita agrario 0,12€, tutto così come meglio descritto dalla relazione tecnica redatta dall'Ing. Brigida Mannara. L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta € 1.773.572,31

(unmilionesettecentosettantatremilacinquecentosettantadueeuro/31)

Offerta minima € 1.330.179,24

(unmilionetrecentotrentamilacentosettantanoveeuro/24).

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.

Inoltre, 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 nella prima parte del presente avviso. Ove il prezzo offerto sia inferiore al prezzo sopra indicato, 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

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **08.11.2021 ore 12:00**, presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore.

La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno **09.11.2021, alle ore 12:00**, nell'aula di udienza del Giudice Delegato.

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini di cui al paragrafo precedente.

Le offerte potranno essere revocate nel caso in cui non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione, nonché 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; l'indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, se 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, 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 in busta chiusa - presso la cancelleria del Giudice Delegato e nel termine sopra indicati - 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 nonché 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 non ridotto di un quarto, 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 dal curatore, di una somma pari ad 1/10 (un decimo) del prezzo che si intende offrire a titolo di cauzione, ed 1/20 (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 non ridotto del quarto, l'offerta è inefficace.

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 ad euro 100.000,00 (centomila euro/00) 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 (90) 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.

PUBBLICITA' TELEMATICA

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà inserito sul sito internet **www.astalegale.net** e sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Analogo avviso sarà pubblicato, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), 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..

Il Curatore avvisa, altresì, che gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 17:30 alle ore 19:30, previo appuntamento telefonico.

Curatore:	Avv. Marzio Postiglione
con studio in:	Angri, Via Giudici n°22.
Recapiti:	tel. 081.947818
	fax: 089.8422700
	mobile 334.8433692
	e-mail: avvmarziopostiglione@gmail.com
	pec: avvmarziopostiglione@pec.giuffre.it

Angri, 26 luglio 2021

avv. marzio postiglione
Curatore Fallimentare