



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE**

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice

Dott.ssa Bianca Manuela Longo

Delegato al Fallimento n. 55/2003 **R.F.**

visto il provvedimento reso dal Collegio in data 23.09.2022 con cui è stata autorizzata la presente vendita secondo quanto qui di seguito riportato;

visti gli artt. 105 e 108 l. fall.;

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

- Letto il provvedimento con il quale il Tribunale ha disposto procedersi ad un tentativo di vendita ad offerta libera dei beni immobili, di seguito descritti oggetto dell'azione revocatoria intrapresa dalla curatela R.G. n. 1956/2004 del Tribunale di Nocera Inferiore, esitata con sentenza n. 97 del 26.10.2016;
- vista la relazione di stima del perito incaricato, Geom. Leonardo Bedini;
- 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, ed eventuale gara tra gli offerenti, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura, oltre che funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare;

ORDINA

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

LOTTO A

Piena proprietà del complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Segni (RM), composto da un'abitazione posta ai piani terra, primo e secondo con accesso dal civico n. 30 di via Tomassi, con annesse numero 2 cantine al piano seminterrato con accesso dai civici 52 e 48 (in catasto al foglio M.U. ,mappa urbana, particella 558 sub. 1) e di un locale cantina al piano terra posto in aderenza all'accesso del civico 30 (in catasto al foglio M.U. ,mappa urbana, particella 558 sub. 3). La superficie utile dell'abitazione è di mq 43,50 con annesse cantine al piano seminterrato di superficie utile pari a circa mq 25.00. La

superficie utile della cantina posta in aderenza è pari a mq 12. Trattasi di una abitazione cielo – terra che ad oggi risulta collegata con la cantina posta in aderenza (sub.3) la quale è stata di fatto inglobata subendo un cambio di destinazione d'uso.

Dati catastali: gli immobili sono censiti nel N.C.E.U. di Segni al foglio M.U. (mappa urbana), particella 558: sub. 1 (abitazione e numero due cantine) categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 97,61; ubicazione: via Tomassi n.ri 48 – 52 – 54 piani terra, primo e secondo; sub. 3 (cantina), categoria C/2 classe 6, consistenza mq. 11, rendita € 15,91; Ubicazione: Via Tomassi n. 56 piano terra.

I dati catastali e le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi e necessitano pertanto di aggiornamento. Legittimità urbanistica: gli immobili risultano di vecchia costruzione, antecedente al 1967; non risultano comunicazioni o licenze che autorizzino il cambio di destinazione d'uso della cantina (sub. 3) e la fusione immobiliare con l'abitazione (sub. 1).

Prezzo base: libero con facoltà per la Curatela di rifiutare l'offerta.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO B

Piena proprietà dell'Immobilabile sito nel centro storico del comune di Montelanico (RM), posto ai piani primo, secondo e terzo con solo accesso al piano primo da Via Corte Vecchia n. 104 – composto da due grandi vani uno al piano secondo ed uno al piano terzo.

La superficie utile dell'abitazione è pari a 44.60 mq, il tutto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico al Foglio M.U. (mappa urbana), p.la 104, sub. 3, cat A/6, cl. 2, consistenza 3 vani, rendita € 60,43, ubicazione: Via Corte Vecchia 126 piani primo, secondo e terzo. I dati catastali sono conformi allo stato dei luoghi ad eccezione di un tramezzo posto al piano secondo che non risulta sulla planimetria catastale e necessita pertanto di aggiornamento. Legittimità urbanistica: l'immobile risulta di vecchia costruzione, antecedente al 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche tali da richiedere il rilascio di autorizzazione edilizia.

Prezzo base: libero con facoltà per la Curatela di rifiutare l'offerta.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Gli immobili in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima redatta dal Consulente nominato nel corso della procedura fallimentare; relazione che è onere degli offerenti previamente consultare anche ai fini della verifica di tutti gli aspetti relativi alla condizione giuridica e materiale dei beni, quali la destinazione urbanistica, la vocazione edificatoria e l'esistenza di eventuali vincoli di natura architettonica, urbanistica, paesaggistica, diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita si perfeziona al momento del deposito del decreto di trasferimento che sarà formalizzato, a spese dell'acquirente, dopo l'aggiudicazione; 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 cura e spese dell'aggiudicatario; 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 base della vendita per entrambi i lotti è libero, con facoltà della curatela di rifiutare l'offerta; laddove dovessero pervenire offerte, sarà indetta una nuova gara ponendo a base d'asta l'offerta più alta.
- 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, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per accessori e imposte; tutte le spese sono a carico 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 le **ore 12:00 del giorno 20.3.2023.**
- 2.** La data di apertura delle buste, per la deliberazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, è fissata per il giorno **21.3.2023 ore 12:00**, nell'aula di udienza del Giudice delegato.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- a)- una copia della presente ordinanza sarà notificata, 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 sua emissione;
- b)- almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (*artt. 490 e 570 c.p.c.*), il presente avviso sarà

integralmente pubblicato sul sito web **Astalegale.net.**, unitamente alle perizie di stima degli immobili.

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;
- 3) curare personalmente la pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche per almeno 45 giorni prima della vendita.

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 siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte (*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 sia in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 2.** dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Nocera Inferiore da parte dell'offerente (*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 è libero, ferma restando la facoltà di rifiutare l'offerta da parte della Curatela;
- 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*);

5. i dati identificativi del lotto 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 degli immobili posti 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 gli immobili posti in vendita sono caratterizzati, 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, mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato e nel termine sopra indicato, 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 la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a Fallimento n. 55/2003 Trib. di Nocera Inferiore, per una somma complessiva pari al 15% del prezzo offerto, 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 un misura pari almeno al decimo (o 10%) del prezzo offerto, 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 una sola offerta, il G.D., sentito il curatore, potrà decidere se procedere all'aggiudicazione laddove il prezzo sia ritenuto congruo rispetto alla perizia di stima.

2. Ove pervengano più offerte il G.D. procederà a gara dall'offerta più alta, se ritenuta congrua, con rilancio pari al 10% nel termine ognuno di 60 secondi dall'offerta precedente.

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 corrente bancario intestato al fallimento, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.).

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.

Dopo l'integrale versamento del prezzo, i beni aggiudicati saranno trasferiti all'aggiudicatario tramite atto stipulato da notaio individuato dalla Curatela.

GLI ADEMPIMENTI FINALI

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 ed a cura dell'acquirente.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

Il curatore deve versare sul conto corrente della procedura, nelle forme dell'art. 34 l. fall., il prezzo di aggiudicazione e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento.

Nocera Inferiore, li 7.12.2022

**il Giudice delegato
dott. Bianca Manuela Longo**