

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

## PRIMA SEZIONE CIVILE

### AVVISO DI VENDITA

(Ordinanza di vendita Fallimento

\*\*\*OMISS\*\*\* proc. 59/2015 )

---

Invito a presentare offerte per la vendita senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti.

---

Il dott. Giuseppe Petruzzellis , con studio in Via G. Bonito, 109 – 80053 Castellammare di Stabia (Na) Tel./Fax. 081 8713415 cell. 333 428 99 31 pec: [giuseppetruzzellis@odcec.legalmail.it](mailto:giuseppetruzzellis@odcec.legalmail.it), Curatore del Fallimento in epigrafe.

#### AVVISA

**Che il giorno 6 febbraio 2024 alle ore 12.00 nell'aula delle udienze del Giudice dott.ssa Bianca Manuela Longo presso il Tribunale di Nocera Inferiore.**

Si procederà alla **Vendita senza incanto** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 569 e ss. Ovvero alla gara degli offerenti, se presentate offerte in misura superiore ad una, dei seguenti beni immobili, suddivisi in n° 3 lotti e precisamente:

**Lotto n° 7:** costituito dalla piena proprietà del 100% degli immobili identificati in 1 subalterno (con le tipologie identificate in box) per **un valore complessivo a base d'asta di € 2.241,74** sito in Siano (Sa) alla Piazza Cortemeola identificati al catasto e riassunti nello schema e di seguito elencato:

N° prog. Vo	IDENTIFICATIVI CATASTALI					SUPERFICE MQ.	VALUTUZIONE BASE ASTA
	Indirizzo	Foglio	Part. Ila	Sub	Cat.		
1	Piazza Cortemeola	4	1700	68	C/6	13,00	€ 2.241,74
<b>Totale lotto n° 7</b>						-	<b>€ 2.241,74</b>

Cauzione 10% + spese 5% pari ad € 336,26 (Di cui € 224,17 per cauzione ed € 112,09 per spese)

Offerta ridotta del 25% pari ad € 1.681,31

Rilancio minimo € 200,00

**Descrizione immobile:**

Per la descrizione di detto box si rimanda alla attenta lettura della 2 Relazione integrativa alla relazione di stima dei beni immobili deposita nel settembre 2019

**Lotto n°10:** costituito dalla piena proprietà del 100% degli immobili identificati in 9 subalterni (con le tipologie identificate in appartamento, sotto tetto e box) + 7 particelle di terreni per **un valore complessivo a base d'asta di € 8.027,31** siti in Siano (Sa) alla Via Spinelli identificati al catasto e riassunti nello schema e di seguito elencati

N° progr. Vo	IDENTIFICATIVI CATASTALI					SUPERFICE MQ.	VALUTUZIONE BASE ASTA
	Indirizzo	Foglio	Part. Ila	Sub	Cat.		
<u>1</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	16	F/3	28	€ 765,02
<u>2</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	18	F/3	45	€ 1.229,54
<u>3</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	39	F/3	35	€ 956,31
<u>4</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	58	F/3	27	€ 737,73
<u>5</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	59	F/3	38	€ 1.038,28
<u>6</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	60	F/3	32	€ 874,34
<u>7</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	61	F/3	3	€ 81,97
<u>8</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	62	F/3	39	€ 1.065,60
<u>9</u>	Via Franco Spinelli	5	2615	64	F/3	27	€ 737,73
-	<u>Indirizzo</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part. Ila</u>	<u>Superficie</u>	<u>Dest. D'uso</u>	<u>Proprietà</u>	-
<u>10</u>	Via Franco Spinelli i	5	2593	41 ca	Seminativo arborato	16/52	-
<u>11</u>	Via Franco Spinelli	5	2599	1 ara 66 ca	Seminativo arborato	16/52	-
<u>12</u>	Via Franco Spinelli	5	2606	62 ca	Seminativo arborato	16/52	-

<u>13</u>	<u>Via Franco Spinelli</u>	<u>5</u>	<u>2607</u>	<u>1 ara 41 ca</u>	<u>Seminativo arborato</u>	<u>16/52</u>	-
<u>14</u>	<u>Via Franco Spinelli</u>	<u>5</u>	<u>2609</u>	<u>18 ca</u>	<u>Seminativo arborato</u>	<u>16/52</u>	-
<u>15</u>	<u>Via Franco Spinelli</u>	<u>5</u>	<u>2611</u>	<u>2 ara 8 ca</u>	<u>Seminativo arborato</u>	<u>16/52</u>	-
<u>Valore complessivo terreni</u>			-	-	-	-	€ 540,79
<u>Valore lotto n°10</u>							€ 8.027,31

*Cauzione 10% + spese 5% pari ad € 1.204,10 (Di cui € 802,73 per cauzione ed € 401,37 per spese)*

*Offerta ridotta del 25% pari ad € 6.020,48*

*Rilancio minimo € 500,00*

### **Descrizione dei beni:**

**Depositi:** Gli immobili sono ubicati al quarto piano delle palazzine A, B e C. Si trovano in uno stato di manutenzione buono, non sono presenti tramezzature di divisione interne. Tali depositi sono posizionati nel sottotetto della palazzina, con copertura a falde inclinate; l'altezza minore è 0,40 m.

**Terreni:** Gli immobili sono costituiti da diversi appezzamenti di terreno tutti confinanti tra di loro.

Alcuni di questi appezzamenti si sviluppano in direzione nord-sud, altri ad essi ortogonali in direzione est-ovest. Alla data del sopralluogo è emerso che detti appezzamenti di terreno sono asfaltati e limitrofi ad un complesso residenziale.

**Lotto n°13:** costituito dalla piena proprietà del 100% degli immobili identificati in 1 subalterno (con le tipologie identificate in box) per **un valore complessivo a base d'asta di € 5.945,84** sito in Siano (Sa) alla Via del Sole identificati al catasto e riassunti nello schema e di seguito elencato:

	IDENTIFICATIVI CATASTALI					SUPERFICE MQ.	VALUTUZIONE BASE ASTA
	<u>Indirizzo</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part. Ila</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>		
1	Via del Sole	8	1750	32		18,00	€ 5.945,84
<b><u>Totale lotto</u></b>							<b>€ 5.945,84</b>

*Cauzione 10% + spese 5% pari ad € 891,87 (Di cui € 594,58 per cauzione ed € 297,29 per spese)*

*Offerta ridotta del 25% pari ad € 4.459,38*

*Rilancio minimo € 500,00*

**Descrizione Box auto:**

Il Box-Auto è ubicato al secondo piano sottostrada dell'autorimessa. L'accesso carrabile avviene tramite rampa di accesso dal piano strada, l'accesso pedonale dal vano scale.

**Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione del C.T.U., 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.**

I beni di cui sopra vengono venduti nello stato di fatto e di diritto specificato nella relazione di stima e nei relativi allegati a firma dell'ing. Antonino Fiorentino, che devono essere consultati dagli offerenti e ai quali si fa integrale ed espresso rinvio per la descrizione dettagliata dell'immobile e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravante sul bene.

Le perizie di stima a firma dell'ing Antonino Fiorentino e la relazione notarile del Notaio Enrico Troisi sono pubblicate sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

L'interessato all'acquisto potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione.

**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;

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 ordinanza di vendita. 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.**

## **TERMINI**

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **5 febbraio 2024 ore 12.00**, presso la cancelleria del G. D. nel Tribunale di Nocera Inferiore.

La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno **6 febbraio 2024 ore 12.00**, presso la stanza del Giudice Delegato, nel Tribunale di Nocera Inferiore

## CONTENUTO E 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. 573c.p.c. (art. 571c.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, a pena di inefficacia dell'offerta;
4. in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura; 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**

- a. in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili, 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 e gli altri aventi diritto 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, i comproprietari ed i creditori ivi soddisfatti, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

### **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 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 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 alla procedura di una somma pari ad un decimo del prezzo base, 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 custode (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 una misura pari almeno al decimo (o 10%) del prezzo base, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, c.p.c.).

## **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. 579c.p.c..

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 al rilancio minimo indicato nel singolo lotto , 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 legge fallimentare.

## **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO**

### **A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto intestato alla procedura e, 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. 173quinquies 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.

Nocera Inferiore, li 26.10.2023

Il Curatore fallimentare

Dott. Giuseppe Petruzzellis