TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE PRIMA CIVILE
PROCEDIMENTO RG 2422/2021
GIUDICE: DR.SSA BIANCA MANUELA LONGO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Avv. Antonella Santamaria**, Custode Giudiziario nominato con provvedimento del 03/05/2023 nell'ambito del procedimento divisionale RG 2422/2021 Trib. Nocera Inferiore, ed autorizzato alla redazione del presente avviso di vendita con ordinanza del 10/07/2025,

PREMESSO

-che pende giudizio di divisione endofallimentare RG 2422/2021 Trib. Nocera Inferiore dinanzi al Giudice Delegato al fallimento n. 2/2009 Trib. N.I., avente ad oggetto gli immobili appresso indicati;
- che con ordinanza del 10/07/2025 resa nell'ambito del suddetto giudizio, il Giudice Delegato Dr.ssa Bianca Manuela Longo ha ordinato la vendita senza incanto con eventuale gara tra gli offerenti dei beni di cui in seguito, che si terrà davanti al Giudice Delegato, **onerando il Custode Avv. Antonella Santamaria della redazione dell'avviso di vendita e degli oneri ed alla pubblicità di cui all'ordinanza di vendita**, rilevato che il giudizio di divisione endofallimentare dinanzi al GD, quale mero incidente della procedura fallimentare, ha finalità liquidatorie e ritenuto pertanto applicabile l'art. 107 LF,

AVVISA

che il giorno **23 settembre 2025 alle ore 12,00** nell'aula di udienza del Giudice Delegato presso il Tribunale di Nocera Inferiore Dr.ssa Bianca Manuela Longo si terrà la vendita senza incanto con eventuale gara tra gli offerenti dei beni immobili appresso descritti, facenti parte del giudizio di divisione RG 2422/2021 Trib. Nocera Inferiore.

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto scade il giorno **22/09/2025 alle ore 12,00**,

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare sita in Sarno (SA) alla via Provinciale Vecchia Sarno-Palma, indenticato al NCEU del suddetto Comune al Foglio. 6, p.lla 119, cat. A/3, classe 2, vani 1.5, R.C. € 143,32. Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica costituito da un unico ambiente con annesso locale w.c., realizzato all'interno di una zonetta di terreno avente in origine superficie catastale di are 7,22, pari a 722,00 mq c.a.. Il CTU riferisce che l'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo, e che è stata presentata al Comune di Sarno domanda di Concessione Edilizia in sanatoria.

PREZZO BASE: € 31.208,00 (trentunomiladuecentotto/00).

PREZZO MINIMO: 23.406,00 (ventitremilaquattrocentosei/00)

CAUZIONE MINIMA A PENA DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA (pari al 10% del prezzo base): € 3.120,80 (tremilacentoventi/80).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (duemila/00).

CUSTODE GIUDIZIARIO cui rivolgersi per visionare il bene e per ogni altra informazione: Avv. Antonella Santamaria con studio in Salerno via G. Carucci 1/5 tel. 089228039, mail antonellasantama@yahoo.it.

I beni di cui sopra vengono venduti nello stato di fatto e di diritto specificato nella relazione di stima a firma del Geom. Giovanni D'Andria e nei relativi allegati, documenti che devono essere consultati dall'offerente 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 gravanti sui beni.

I-CONTENUTO E REQUISITI DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore.

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione.

A pena di inammissibilità della dichiarazione di offerta di acquisto

1. Si deve indicare il Numero di Ruolo Generale del giudizio di divisione (RG 2422/2021 Trib. N.I.);
2. Si deve indicare che l'offerta è irrevocabile;

3. Si devono indicare le generalità complete dell'offerente: se l'offerente è persona fisica si deve indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. I lett. F) cc, quella del coniuge non acquirente di cui al comma II della medesima disposizione normativa; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica o 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;

4. la dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Nocera Inferiore da parte dell'offerente riportando la pec per eventuali comunicazioni (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.);

5. va indicato il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

6. indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di 60 giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso il termine per il pagamento non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso di offerta presentata nelle forme di cui all'art. 173 quinquies disp. att. cpc, il termine per il versamento del saldo prezzo e di ogni altra somma è di 90 giorni;

7. Si devono riportare i dati identificativi del bene ed il numero di lotto per il quale l'offerta viene proposta; in caso di più offerte si devono riportare i dati dei beni ed il numero dei lotti per i quali l'offerta è formulata;

8. Si deve dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere le condizioni di fatto e di diritto del bene immobile che si chiede di acquistare 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, che sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

9. la somma versata a titolo di cauzione, che deve essere pari o superiore al 10% del prezzo base. Se l'offerente non presta la cauzione con le modalità sopra indicate e nella misura specificamente indicata nell'ordinanza, l'offerta è inefficace.

10. l'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00. L'eventuale irregolarità fiscale non ha effetti sulla validità della gara ma determina solo la comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

L'offerente avrà cura di inserire nella busta, a pena di esclusione:

a) la domanda come sopra descritta;

b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; per le persone giuridiche: visura o certificazione CCIAA aggiornata, fotocopia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

c) ASSEGNO CIRCOLARE N.T. intestato all'ufficio (procedimento n.r.g. 2422/2021 Tribunale di Nocera Inferiore) emesso da un istituto di credito, dell'importo pari al 10% del prezzo base per cauzione ed anticipo; la somma sarà restituita all'offerente che non divenga aggiudicatario. In caso di mancato versamento del saldo prezzo la somma sarà trattenuta.

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 ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2 cc la vendita è a suo rischio e pericolo;

b. nel caso in cui l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura 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.

II – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

La domanda di partecipazione alla vendita senza incanto deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: **“Partecipazione alla vendita del giorno 23/09/2025”** e null’altro (né il nome dell’offerente né il bene per cui è stata fatta l’offerta né altro); la busta chiusa può essere presentata, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’art. 576 ult.c. cpc, in regola con l’imposta di bollo con le seguenti modalità alternative:

- 1) mediante deposito presso la cancelleria fallimentare nel termine di cui sopra (in tal caso il cancelliere provvederà ad apporre timbro e firma sulla busta e a consegnare una copia fotostatica all’offerente) entro le ore 12,00 del **giorno antecedente la vendita**; nella busta devono essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all’ufficio (proc. RG 2422/2019 Tribunale di Nocera Inferiore); l’offerta si intende tempestiva solo se il depositante entro l’ora stabilita nel termine finale è già entrato nella cancelleria fallimentare a tal fine preposta e sia munito della busta chiusa;
- 2) in alternativa l’offerente può far pervenire la busta chiusa presso la cancelleria fallimentare del Tribunale a mezzo posta entro lo stesso termine, ma in tal caso per la tempestività della domanda vale la data di ricevimento e non quella di spedizione postale.

Il prezzo offerto potrà essere pari o superiore a quello posto a base d’asta; inoltre potrà essere inferiore a quello posto a base d’asta, ma mai al di sotto del 75% del prezzo base d’asta (offerta minima). Il G.D. in tal caso, si riserva ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. di valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore.

III - APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte all’udienza del **23/09/2025** 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, del Custode 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 in misura non superiore ad un quarto, il Giudice 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, in prosieguo, verrà tenuta l’udienza per la gara tra gli offerenti di cui all’art. 573 cpc sulla base dell’offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello sopra indicato. Il rilancio va effettuato, 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 valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell’individuazione della migliore offerta, il Giudice 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. Da ultimo, in caso di parità di offerta in relazione, in ordine, al prezzo, all’importo della cauzione offerta, ai tempi del pagamento, si utilizzerà il criterio temporale e il bene sarà aggiudicato alla prima offerta.

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 LF;

7- Al termine dell’udienza la cancelleria restituirà agli offerenti non aggiudicatari gli assegni allegati alle istanze.

IV- 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 di sessanta giorni dall’aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, l’aggiudicatario dovrà versare il prezzo d’acquisto, detratto l’importo della cauzione già versata, mediante ASSEGNO CIRCOLARE N.T. intestato all’ufficio (procedimento n.r.g. 2422/2021 Tribunale di Nocera Inferiore) da depositare in Cancelleria Fallimentare del tribunale di Nocera Inferiore. In caso di inadempienza, l’aggiudicatario decade, perde la cauzione a titolo di multa e dovrà pagare, eventualmente, la differenza di cui all’art. 587 cpc.

Entro lo stesso termine, l’acquirente dovrà versare il fondo spese per oneri, diritti e spese di vendita pari al 20% del prezzo di aggiudica (salvo integrazione), a mezzo ASSEGNO CIRCOLARE N.T. intestato

all'ufficio (procedimento n.r.g. 2422/2021 Tribunale di Nocera Inferiore), che va depositato nella Cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore.

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 i 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 istruttore, trasmettendogli il fascicolo.

Tutte 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 Custode, salvo che vi sia dispensa dell'acquirente.

Il Custode provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario, 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.

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 interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima e delle condizioni di fatto degli immobili. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla procedura in caso di mancato rilascio di provvedimenti di condono, di eventuali difformità urbanistiche non citate in perizia, di dinieghi autorizzativi da parte degli enti competenti.

La sottoscrizione dell'offerta comporta specifica accettazione della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa in essere 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; 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'ICI, 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. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza in misura comunque non superiore al 25% (cioè pari al prezzo minimo sopra indicato), 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.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. cpc sarà pubblicato sul Portale Delle Vendite Pubbliche a cura del Custode almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; all'esito della vendita, tali spese saranno addossate ai condividenti, sul ricavato della vendita. Inoltre, l'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, sarà inserito nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte; un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del curatore e della cancelleria fallimentare presso cui assumere ulteriori informazioni; in nessun caso dovrà essere indicato il nome dei condividenti), sarà pubblicato almeno 30 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte e una sola volta sul quotidiano di informazione "La Città ed. Salerno".

Un estratto dell'ordinanza di vendita va notificato ai creditori ipotecari, ai creditori con diritto di prelazione sugli immobili nonché a tutti i condividenti anche non costituiti.

Per la visita del bene e per qualunque altra informazione è possibile contattare il Custode Giudiziario Avv. Antonella Santamaria, con studio in Salerno alla via Giacinto Carucci 1/5, tel. 089228039, mail: antonellasantama@yahoo.it

Salerno, 11 luglio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Custode

Avv. Antonella Santamaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®