

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE**

La Dott.ssa Bianca Manuela Longo

nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. **14/1997 R.F.**

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

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

- letta l'istanza con la quale il curatore ha chiesto che sia disposta la vendita delle quote degli immobili di proprietà del socio fallito in proprio;

- visto il Provvedimento autorizzativo reso in data 03 aprile 2025;

- esaminata la certificazione notarile, ex art. 567, co. 2, c.p.c. redatta dal Notaio Giuseppe Iervolino;

- viste le relazioni di stima redatte dall'Ing. Mario Cascone;

- rilevato che il comitato dei creditori non risulta costituito;

- 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 maggio 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, pur se si tratta di procedure in corso alla data dell'1/3/2006 quando non sia già stata disposta, come nella specie, l'ordinanza di vendita;

- ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto, seguite da un incanto eventuale, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;

- rilevato che risulta depositata un'offerta irrevocabile di acquisto del lotto unico sotto indicato e pertanto si è ritenuto necessario procedersi ad una vendita competitiva ponendo a base d'asta l'offerta pervenuta;

ORDINA

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

LOTTO UNICO**Quota indivisa della piena proprietà sui seguenti beni immobili:**

1) pari a 6/18 di un appartamento in Nocera Inferiore (SA) alla Via Montalbino n. 6, piano primo, della superficie di circa 222 mq, la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al foglio 13, p.lla 428, sub. 8, P.1, cat. A/2, 7,5 vani, R.C. € 1.045,86; immobile occupato;

2) pari a 6/18 di un appartamento in Nocera Inferiore (SA) alla Via Montalbino n. 6, piano secondo, della superficie di circa 181 mq, la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al foglio 13, p.lla 428, sub. 9, P.2, cat. A/2, 8 vani, R.C. € 1.115,55. Lunità immobiliare è in parte realizzata in difformità alla Concessione Edilizia n.2649 rilasciata dal Sindaco del Comune di Nocera Inferiore in data 04/02/1982. La superficie abitativa da sanare è pari a 47,60 mq ed ha un volume di 194,69 mc; immobile non occupato e privo di utenze;

3) pari a 6/18 di un terreno in Nocera Inferiore (SA) alla Via Montalbino n. 6, della superficie di circa 680 mq, identificato in Catasto Terreni al foglio 13, p.lla 459, reddito dominicale € 24,58, Reddito agrario € 8,60, cat. Seminativo irriguo, su cui insiste un piccolo manufatto abusivo della superficie di circa 3 mq.

Prezzo base d'asta: € 82.000,00 (ottantaduemilaeuro/00). Non potrà essere effettuata un'offerta inferiore a tale prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta.

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (cinquemilaeuro/00).

Cauzione minima a pena di inefficacia dell'offerta: euro 8.200,00.

Le consistenze immobiliari in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritte nella certificazione notarile, ex art. 567 co. 2 c.p.c., redatta dal Notaio Giuseppe Iervolino e nelle relazioni dell'Ing. Mario Cascone, 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 sul bene. **Con precipuo riferimento al terreno, attualmente pende giudizio di opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., avverso il decreto di trasferimento di immobili, reso nel giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c. n. 17/2010 RGAC del Tribunale di Nocera Inferiore, nell'ambito del quale il bene è stato trasferito ad altro soggetto.**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

• La vendita si perfeziona al momento dell'emissione, da parte del Giudice delegato, del decreto di trasferimento che sarà formalizzato 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, riferibili alla quota oggetto di vendita; 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 della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella prima parte del presente avviso. Il pagamento integrale del prezzo, compresi accessori e oneri tributari, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

- La proprietà dei beni venduti verrà trasferita all'aggiudicatario, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per accessori e imposte, tramite decreto di trasferimento, che verrà emesso dal Giudice delegato; l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari; tutte le spese di atto e di trascrizione sono a carico dell'aggiudicatario.

- **Si dà atto che, per tutti i beni che compongono il lotto in vendita, è già pervenuta offerta irrevocabile di acquisto, già ammessa alla gara, e che, in mancanza di ulteriori offerte, il lotto sarà aggiudicato all'offerente, al prezzo a base d'asta;**

- **Il prezzo base d'asta, oggetto della presente vendita, pari ad € 82.000,00, è stato determinato sulla base dell'offerta irrevocabile d'acquisto, già pervenuta ed ammessa all'eventuale gara, e, pertanto, saranno considerate inammissibili eventuali offerte d'importo inferiore rispetto al prezzo base d'asta;**

- 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 **13.10.2025 ore 12:00.**

2. La data di apertura delle buste, per la deliberazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, è fissata per il giorno **14.10.2025 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.), la presente ordinanza sarà integralmente pubblicata sul sito web www.astegiudiziarie.it, unitamente alle perizie di stima degli immobili;

- c) almeno quarantacinque (**45**) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto copia dell'ordinanza di vendita e delle relazioni di stima saranno inserite sul sito internet sul **portale delle vendite pubbliche**.

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, richiedendo, il più presto possibile, alla società **www.astegiudiziarie.it**, eventuali modifiche da effettuare.

Il curatore è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società **www.astegiudiziarie.it**, 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.

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2. dichiarazione di residenza ovvero indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata, presso cui l'offerente dichiara di eleggere domicilio telematico (*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 all'importo del prezzo base 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura;

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 delle perizie 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, 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. 14/1997 Trib. Nocera Inferiore**, per una somma complessiva pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; 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 una 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 non pervengano offerte di acquisto, il lotto sarà aggiudicato all'offerente che ha già depositato offerta irrevocabile di acquisto. Quest'ultimo potrà partecipare all'eventuale gara senza dover presentare nuova offerta.
2. Ove pervengano una o più 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, incluso quello che ha già presentato offerta irrevocabile di acquisto, 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 nella descrizione del lotto, da effettuarsi 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.

3. 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.

4. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.

5. 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 il supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, determinate, forfettariamente, nella misura pari al 15% del prezzo d'acquisto, salvo conguaglio.

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 decreto di trasferimento.

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.

Il curatore deve versare sul conto 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 acollo 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, li 11.6.2025



IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Bianca Manuela Longo

