



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

La dott.ssa Bianca Manuela Longo

nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. **51/2018 R.F.**

- visti gli artt. 107 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 della quota di immobile di proprietà del fallito;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;
- rilevato che, ai sensi dell'art. 107 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, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;
- vista l'offerta di acquisto irrevocabile presentata il 20.5.2022;
- visto il proprio provvedimento del 20.5.2022, con il quale si disponeva procedersi a vendita competitiva ponendo quale prezzo base quello dell'offerta irrevocabile pervenuta e quale cauzione minima quella offerta dall'offerente, in modo da stimolare la partecipazione di eventuali ulteriori interessati all'acquisto della quota di titolarità della procedura; l'originario offerente potrà partecipare



alla gara senza depositare ulteriori buste, ma presentandosi all'udienza fissata per l'apertura delle buste e la gara; il curatore deve provvedere a comunicare tale ordinanza all'originario offerente;

### ORDINA

la vendita competitiva senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti, della quota del diritto di proprietà di bene immobile, facente parte dell'attivo fallimentare, di seguito descritta:

#### 1. OGGETTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO

Il procedimento competitivo di cui alla presente ordinanza ha per oggetto la vendita al miglior offerente di quanto segue:

**LOTTO UNICO: quota di 10/72 del diritto di proprietà su un appartamento e relative pertinenze a Nocera Inferiore (SA), via G. Cucci 14, primo piano (in C.F. al foglio 12, particella 451 sub 4, cat. A/4, vani 7, rendita catastale € 433,82).**

**L'immobile è occupato da un comproprietario.**

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo, trattandosi di procedura concorsuale, è assimilabile alla vendita coattiva, e pertanto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i complessi aziendali e i beni; la vendita è a corpo e non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'aggiudicatario non potrà sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, ovvero esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno, indennità o alla riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità, vizi o minusvalenze; gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente, così come tutti gli oneri relativi agli eventuali adeguamenti richiesti dalle vigenti normative, e gli oneri fiscali di trasferimento.

La quota di immobile costituente il lotto suddetto è stata oggetto di perizia di stima da parte dell'ing. Mario Di Nardo, pubblicata con la presente ordinanza.

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima, delle condizioni tutte dell'offerta irrevocabile e delle condizioni patrimoniali, economiche, di fatto e di diritto del bene posto in vendita; l'eventuale liberazione del bene da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e/o



sequestri conservativi, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

## **2. PREZZI BASE PER LA PRESENTAZIONE DI UN'OFFERTA MIGLIORATIVA**

Il **prezzo base del lotto unico è di € 10.000,00** (euro diecimila/00).

L'offerta per il lotto unico **non potrà essere inferiore al prezzo base**, e la cauzione dovrà essere dell'importo minimo pari al 10 % del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad **€ 10.000,00** (diecimila/00), e la cauzione non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00** (euro mille/00), ovvero, comunque, al 10 % del prezzo offerto, a pena di inammissibilità dell'offerta.

## **3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto, munite di marca da bollo da € 16,00, dovranno essere depositate presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore, via G. Falcone n. 12, **entro le ore 12.00 del 17.10.2022** (giorno precedente la data della vendita), con allegata la cauzione di cui al successivo punto c), a mezzo assegno circolare. La domanda di partecipazione deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: "Partecipazione alla vendita del giorno 18.10.2022", e nulla altro (né nome dell'offerente, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro); la busta chiusa dovrà essere consegnata direttamente in cancelleria (il Cancelliere provvederà ad apporre timbro e firma sulla busta e a consegnare una copia fotostatica all'offerente), **ENTRO LE ORE 12,00 del 17.10.2022.**

**A PENA DI INAMMISSIBILITA'**, l'offerta di acquisto dovrà indicare e contenere:

- il numero di ruolo generale del fallimento (Trib. Nocera Inf. n. 51/2018);
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- il lotto per il quale l'offerta viene formulata;
- il prezzo offerto;
- la dichiarazione espressa di conoscere le condizioni di fatto e di diritto del bene che si chiede di acquistare;
- l'indicazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nella presente ordinanza;
- la dichiarazione dell'offerente di avere preso visione della relazione di stima del bene, e di essere a conoscenza di tutte le condizioni e termini di cui alla presente ordinanza;
- la dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto, inabilitato o fallito, e di



non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- se l'offerente è una persona fisica, si deve indicare il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; 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, 1° co., lett. f, c.c.*, quella del coniuge non acquirente di cui al 2° comma della medesima disposizione normativa;

- se l'offerente è una società, si deve indicare la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante.

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

a) la domanda come sopra descritta;

b1) per le persone fisiche, fotocopia di un valido documento di identità;

b2) per le persone giuridiche, visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante, fotocopia di un valido 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 di cui risultino i relativi poteri;

c) un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Nocera Inferiore - fallimento n. 51/2018”**, per un importo pari ad almeno il dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto ovvero in caso di mancato versamento del saldo entro il termine perentorio a tal fine stabilito.

L'assegno sarà restituito all'offerente che non sia risultato aggiudicatario;

## **5. SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO E AGGIUDICAZIONE**

*Alle ore 12.00 del giorno 18.10.2022*, presso il Tribunale di Nocera Inferiore (aula dott.ssa B. M.Longo, piano terra, edificio C), sito in via G. Falcone n. 12, in udienza, verranno aperte, prima dell'inizio dell'eventuale gara, avanti al Giudice delegato e alla presenza del curatore e degli eventuali offerenti, le buste depositate da ciascun offerente.

Laddove pervengano ulteriori offerte rispetto a quella originaria già depositata, si



procederà alla gara.

I rialzi saranno effettuati con la modalità dell'offerta in aumento, da formularsi oralmente subito dopo l'apertura delle buste, **entro i sessanta secondi dall'avvio del tempo disposto dal Giudice delegato; si precisa che ad ogni rialzo vi sarà l'interruzione del tempo e l'avvio di ulteriori sessanta secondi per eventuali, ulteriori rialzi, e così via fino all'individuazione dell'offerta più alta.**

**Il rialzo minimo sarà di euro 1.000.**

L'aggiudicazione sarà a favore dell'offerente che avrà presentato complessivamente l'offerta più alta rispetto a quella dell'originario offerente; in mancanza di offerte migliorative rispetto a quella dell'originario offerente, l'aggiudicazione sarà a favore di quest'ultimo.

In caso di offerte di pari valore e in assenza di rialzo, il bene sarà aggiudicato a chi avrà prestato cauzione maggiore; in caso di pari cauzione, a chi avrà previsto un termine minore per il pagamento; in caso di ulteriore parità, a chi avrà presentato l'offerta precedente.

Pertanto, a seconda dell'esito del procedimento competitivo, la quota di immobile oggetto dello stesso potrà essere aggiudicata all'originario offerente ovvero ad un terzo.

In entrambi i casi, **il soggetto risultato aggiudicatario (sia che si tratti dell'originario offerente, sia che si tratti di un terzo) dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro il termine massimo - perentorio e improrogabile - di sessanta giorni dall'aggiudicazione.**

## **6. CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del **saldo prezzo** – al netto della cauzione – e delle spese a carico dell'aggiudicatario stesso di cui al successivo capoverso, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Nocera Inferiore - fallimento n. 51/2018”** da consegnare in Cancelleria **entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di revoca dell'aggiudicazione.**

Le spese, anche relative alle imposte di legge, al trasferimento della quota del diritto di proprietà (quali, a titolo esemplificativo, quelle necessarie per la trascrizione/voltura dei diritti trasferiti) saranno a carico dell'acquirente, e dovranno essere versate da quest'ultimo entro i termini di pagamento del saldo prezzo, comprese quelle occorrenti per eventuali cancellazioni di iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti.

In caso di inadempimento del pagamento degli oneri tributari e delle spese di trasferimento,



l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si ribadisce che, trattandosi di procedura concorsuale, e, pertanto, di gara assimilabile alla vendita coattiva, la stessa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui la quota di immobile oggetto della presente ordinanza si trova; la vendita è a corpo, e non a misura; eventuali differenze 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 revocata 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 - per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'acquirente/aggiudicatario, così come tutti gli oneri relativi agli eventuali adeguamenti richiesti dalle vigenti normative e gli oneri fiscali e notarili di trasferimento.

La quota di immobile di cui alla presente ordinanza entrerà nella disponibilità dell'aggiudicatario all'esito del trasferimento, con piena manleva degli organi della procedura in merito ad eventuali costi e responsabilità.

La predetta quota di immobile sarà acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova, senza che alcuna questione in ordine allo stato della stessa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti della procedura, né essere causa giustificativa di ritardi nel versamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge in materia di esecuzioni immobiliari, in quanto applicabili.

## **7. PUBBLICITA'**

La presente ordinanza sarà resa pubblica a cura del curatore, mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., in conformità alle specifiche tecniche del Ministero stesso, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la



presentazione delle offerte, sui siti internet [www.fallimentinocerainferiore.com](http://www.fallimentinocerainferiore.com),  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) ed eventuali altri portali nazionali, anche per estratto.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal curatore, avv. Francesco Saverio Ferrajoli (tel. 081914782), ovvero richieste all'indirizzo di posta elettronica certificata [f51.2018nocerainferiore@pecfallimenti.it](mailto:f51.2018nocerainferiore@pecfallimenti.it)

Nocera Inf., 6.7.2022

Il Giudice delegato  
dott.ssa Bianca Manuela Longo

