

**TRIBUNALE DI NOCERA  
INFERIORE  
PRIMA SEZIONE CIVILE  
AVVISO DI VENDITA**

(Ordinanza di vendita ex artt.569, III Comma e  
788 C.P.C. Causa R.G. 7022/2017 riferito al  
fallimento n. 55/2015 R.F.)

---

**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:  
[giuseppepetruzzellis@odcec.legalmail.it](mailto:giuseppepetruzzellis@odcec.legalmail.it) , nominato Custode

Giudiziario nell'ordinanza di vendita Causa R.G. 7022/2017

**AVVISA**

**Che il giorno martedì 22 giugno 2021 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, del seguente bene  
immobile, precisamente:

## **Lotto unico**

Piena proprietà del 100% dell'immobile locale garage sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Via Cosenza 307 identificato in catasto al N.C.E.U foglio 6, Part. Ila 993, Sub 26, Piano S/1, Z. C. 2, Categoria C6, Cl 7, Consistenza 382 mq, Rendita 1.834,77.

Il bene risulta più compiutamente descritto nella perizia di stima dell'ing. Mario Cascone e nella relazione notarile del Notaio Enrico Troisi, che saranno allegati all'avviso di vendita.

L'immobile risulta essere occupato.

### **Valutazione a prezzo base d'asta € 87.600,00**

**(ossia i € 135.600,00 - € 48.000,00 per la stima di realizzazione dei box)**

Il bene di cui sopra viene venduto nello stato di fatto e di diritto specificato nella relazione di stima e nelle sue integrazioni e nei relativi allegati a firma dell'Ing. Cascone, 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 sul bene

La perizia di stima a firma dell'ing Mario Cascone 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; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico 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 21 giugno 2021 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 22 giugno 2021 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, a seguire, 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 ad € 10.000,00 dell'offerta più alta, 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.

## **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 30/03/2021

Il Custode Giudiziario

Dott. Giuseppe Petruzzellis