



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

- Sezione Fallimentare -

Fallimento n. 53/2012 pronunciato il 16.24 ottobre 2012

Giudice Delegato Presidente Dott. Giorgio Jachia

Curatore Fallimentare Dott. Giacomo SORRENTINO

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER
L'ACQUISTO DI PROPRIETA' IMMOBILIARI – UDIENZA 15 GENNAIO 2025**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Sorrentino, Curatore del Fallimento n. 53/2012, pronunciato in data 16.10.2012 dal Tribunale di Salerno,

RENDE NOTO

di essere stato autorizzato in data dal GD, anche con funzioni vicarie del Comitato dei Creditori, nell'ambito del programma di liquidazione, approvato in data 11 luglio 2013, alla vendita dei beni immobili tramite procedura competitiva ex art. 107 L.F. 1° comma ed a tal fine,

INVITA

tutti gli interessati a far pervenire, presso lo studio del Curatore, nei termini e modalità di seguito statuite, offerte irrevocabili e cauzionate per l'acquisto dei suddetti immobili, ubicati nel Comune di Pontecagnano Faiano come da Lotti formati ed in conformità a quanto di seguito statuito.

DATA DELLA VENDITA

La vendita **senza incanto** avrà luogo innanzi al Curatore presso il suo studio professionale in Salerno alla via Cilento 13 e dinanzi allo stesso il giorno **15 gennaio 2025 ore 10.00**, procedendo all'esame delle offerte di acquisto depositate ovvero alla gara fra gli offerenti degli immobili di seguito meglio descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita, i lotti formati e le ulteriori indicazioni utili vengono di seguito riepilogate:

I. Immobile in Pontecagnano Faiano (SA) via Picentino Pasteni:

LOTTO VENTITRE Trattasi di un box autorimessa situato nel citato fabbricato, al S1, identificato dai seguenti dati catastali: fg. 5, p.lla 1873, sub 27, cat. C/6, cl. 6, 22 m², R.C. € 55,67. È accessibile tramite una porta in acciaio zincato del tipo basculante; è pavimentato con maioliche di colore chiaro e tutto intonacato. Sulla parte di fondo, costituisce annesso allo stesso l'area rientrante al di sotto dei marciapiedi circostanti il fabbricato. Si presenta in perfette condizioni d'uso. L'altezza interna è circa pari a 2,60 m., la superficie reale netta utilizzabile è ≈ 23 m². Il tutto corrispondente ad una superficie convenzionale netta pari a ≈ 23 m².

Stato attuale dell'immobile: occupato sine titolo.

Prezzo base del lotto ventitré (autorizzato dal G.D. in data) € 5.333,00.

Offerta minima : €4.000,00.

Si evidenzia che il GD della procedura ha autorizzato la costituzione di servitù di passaggio insistente sul locale box (riportato al NCEU di Pontecagnano Faiano al foglio 5 part. 1873, sub 27, cat C/6), di proprietà della Cogemal srl, a vantaggio del locale deposito identificato al foglio 5, particella 1873, sub 30, cat C/2.

Il cespite come riportato nel singolo lotto 23 risulta gravato da formalità pregiudizievoli indicate nelle relazioni redatte dal notaio all'uopo delegato, depositate in atti di procedura in data 03.03.2014, come di seguito riportate:

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Data e numeri	Descrizione nota
Trascrizione 23/09/1993 nn. 24392/20235	A favore
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	Contro
	[REDACTED]

* * * *

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Data e numeri	Descrizione nota
Trascrizione 18/10/2013 nn. 38.192/31.252	A favore
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	Contro
	[REDACTED]

Per l'esatta descrizione del lotto si rinvia alle perizia di stima redatta dal tecnico ing. Aldo Tisi depositata in atti ed acquisita, giusta autorizzazione del GD dalla procedura espropriativa n. TRIB SA EI 758.2016 dichiarata estinta.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita dei beni immobili in parola avverrà a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della consegna, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche del perito nominato alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione dei cespiti in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione

esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c..

Per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando a quanto indicato nelle sezioni dei singoli immobili ed alla richiamata perizia di stima. Eventuali spese necessarie per ottenere condoni edilizi saranno a carico della parte acquirente. Restano espressamente escluse responsabilità per mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia. 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti 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.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerte irrevocabili d'acquisto

- Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co I cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co. III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

Modalità di presentazione

- L'offerta di acquisto, dovrà essere formalizzata in bollo e depositata presso lo studio del curatore, sito in Salerno alla via Cilento n.13, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14 gennaio 2025** in busta chiusa di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura **“Offerta per la vendita del 15 gennaio 2025”**. Il curatore provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli Organi della procedura.

Nell'offerta dovranno essere riportati

- Il nome e cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 co I, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co, III c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale).

- Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia conforme.

- In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

- Numero della procedura concorsuale.

- Dati identificativi del bene (e del Lotto) cui l'offerta si riferisce.

- Indicazione del prezzo offerto (per ciascun Lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 60 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di ¼ ovvero pari a €.4.000,00 Per il Lotto 23.

Si evidenzia :

- che per il Lotto in vendita N. 23 in atti del Curatore risulta acquisita offerta irrevocabile al prezzo di €.4.000,00 (quattromilaeuro/00) ed il Curatore intende ricevere e vagliare offerte anche migliorative;

Pertanto in ipotesi di assenza di nuove offerte il bene staggito di cui al Lotto 23 verrà aggiudicato all' offerente di cui all' offerta irrevocabile già acquisita dalla procedura mentre in ipotesi di presentazione di nuove offerte si darà corso a gara tra gli offerenti alla quale l' offerente di cui all' offerta irrevocabile già acquisita parteciperà di diritto salvo sua mancata adesione.

- Indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, notarili (spese di trasferimento) non superiore a sessanta giorni e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell' offerta.

- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

All' offerta dovrà essere allegato

- Un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Fallimento n.53.2012 Tribunale di Salerno" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell' offerente l'aggiudicazione sarà comunque disposta.

- L' offerta è inefficace 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a base d' asta e sopra riportato; 3) se l' offerente non presta cauzione a mezzo assegno circolare n/t e/o se la cauzione è in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.

- L' offerta è irrevocabile salvo che non siano trascorsi 180 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

- Non sarà possibile trasferire l' immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l' offerta.

Procedimento di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora non verranno presentate offerte il Curatore darà luogo alla vendita ed i beni staggiti verranno aggiudicati all' offerente di cui all' offerta irrevocabile già acquisita in atti di procedura;

- Qualora siano presentate più offerte, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione, il Curatore inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull' offerta più alta, mediante un' unica offerta in aumento – ad aumento libero – da formularsi per iscritto subito dopo l' apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell' offerta stessa e comunque entro la stessa udienza innanzi fissata. L' aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, se del caso all' esito della gara suddetta, l' offerta più alta.

Si precisa che in ragione dell' offerta irrevocabile già acquisita l' offerente medesimo parteciperà di diritto alla predetta gara salvo sua mancata adesione.

- Ai fini dell' individuazione della migliore offerta, si terrà conto in primo luogo dell' entità del prezzo, poi delle cauzioni prestate, poi delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e residualmente di ogni altro elemento utile indicato nell' offerta stessa.

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

Completamento della procedura

- L' aggiudicatario provvisorio o definitivo, non ha diritto all' acquisto del bene, restando in piena facoltà del Giudice, fino all' autorizzazione alla vendita del cespite, di dare luogo o meno alla vendita, ai sensi dell' art. 108 L.F.

E' espressamente ammessa la possibilità di sospendere la gara e di indire nuova procedura competitiva tra i soli soggetti che hanno partecipato alla procedura competitiva qualora

intervenga con deposito presso lo studio del Curatore entro il giorno **22.01.2025** ore 12.00 offerta migliorativa di almeno il 10% del miglior importo realizzato nella indetta gara.

In tal caso, per garantire la serietà della proposta, è previsto il deposito di una nuova offerta cauzionata con il 20% del nuovo importo proposto; e tra gli stessi si procederà ad una nuova gara di cui sarà dato avviso ai partecipanti da svolgersi con le medesime modalità.

Il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare N.T. intestato a Fallimento n.53/2012 Tribunale di Salerno" ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, sotto la comminatoria, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.

Le spese conseguenti alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi comprese imposte, tasse ed altri oneri accessori, oneri notarili, nella misura comunicata dal notaio delegato alla redazione del rogito notarile.

Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto di aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta al Curatore entro il termine del versamento del residuo del prezzo.

Al corretto adempimento delle prescrizioni di cui sopra verrà dato corso con la stipula di atto notarile con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L.47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg. (centoventi) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del atto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazione) cadono a carico dell'aggiudicatario su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla eventuale liberazione dell'immobile.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca rogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecario di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. nell'atto di vendita sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il Conservatore dei registri immobiliari di trascrivere l'atto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

Publicità

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma sul " Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.

Saranno poi eseguite, inoltre, le seguenti pubblicità:

- inserimento dell'avviso, della relazione di stima, nel sito Internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;

Il curatore procederà alla obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti ed ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il sottoscritto Curatore Fallimentare, Dott. Giacomo Sorrentino, con studio in Salerno alla Via Cilento n. 13, tel/fax 089/229525, e-mail sorrentinogiacomo@libero.it, potrà procedere alla visita degli immobili in questione, nonché, dopo aver sottoscritto un accordo di riservatezza, all'esame dei dati e dei documenti relativi ai medesimi cespiti.

Salerno, 27 Ottobre 2024.

Il Curatore Fallimentare
Dott. Giacomo Sorrentino