

ONOREVOLE TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SALERNO

**Ill.mo Giudice Delegato Pres. G. Jachia.**

**Fallimento "██████████" dichiarato con sentenza n. 53/2012.**

**Oggetto: autorizzazione ad esperire tentativo di vendita del cespite della società della ██████████ identificato al Lotto 23 – e richiesta determinazioni.**

Il sottoscritto dott. Giacomo Sorrentino, curatore del fallimento indicato in epigrafe,

PREMESSO

- che nell'ambito della procedura esecutiva R. EI 758.2013 rubricata presso il Tribunale di Salerno veniva pignorato, in uno ad altri, il cespite di proprietà della ██████████ censito in Pontecagnano Faiano (box autorimessa), al fg. 5, p.lla 1873, sub 27, cat. C/6, cl. 6, 22 m<sup>2</sup>, R.C. € 55,67, appreso dalla Curatela Fallimentare 53.2012 ed identificato al lotto n.23;
- che nell'ambito della prefata procedura esecutiva il perito tecnico ivi nominato, ing. Aldo Tisi, nell'elaborato del 20.02.2016, avente ad oggetto il suindicato cespite, evidenziava .... *Il Lotto non risulta gravato da servitù, né da censo, né da livello, né da uso civico. **Tuttavia il box risulta, di fatto, asservito al passaggio coattivo a beneficio del locale di deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio 5 particella 1873 subalterno 30.** Tale locale era stato pignorato anch'esso nell'ambito della presente procedura esecutiva E.I. 758/13, ma in data 29/10/2015 il G.Es. Dott. Alessandro Brancaccio emetteva per lo stesso ordinanza di estinzione parziale della procedura (cfr. allegato n°2.f)); in seguito il locale di deposito (Sub.30) veniva trasferito a soggetto terzo nell'ambito della procedura fallimentare R.F.*



*53/12 connessa alla presente procedura esecutiva...*

- che l'esistenza della servitù di fatto formatasi sul box, dunque asservito al passaggio coattivo a beneficio del locale di deposito, pregiudicava le vendite esperite nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, comportando l'estinzione della stessa decretata dal GE in data 9.01.2019;
- che l'**estinzione della procedura esecutiva n.758.2013** dunque veniva decretata dal Giudice a causa delle difficoltà emerse nella collocazione sul mercato del cespite e dell'irrisorio valore di realizzo ricavabile dalla ipotetica aggiudicazione;
- che pertanto il cespite invenduto in procedura esecutiva (Lotto 23), di proprietà della società fallita ██████, risulta l'ultimo immobile residuo del patrimonio oggetto della liquidazione concorsuale;
- che il GD uscente, anche con funzioni vicarie del Comitato, con provvedimento del 11.07.2013, cron. 3276.13, ha approvato il programma di liquidazione depositato ex art. 104.l.f. e dunque le modalità di vendita ivi riportate secondo procedure competitive in conformità dell' art. 107 L.F. con ribassi successivi ad aste deserte;
- che il programma di liquidazione in atti, approvato dal GD uscente, al paragrafo 1.2.1 prevede le seguenti modalità di vendita :

**.... Omissis .... 1.2.1 Modalità di vendita cespiti**

*Si evidenzia che la S.V. Ill.ma in data 2.05.2013 autorizzava il notaio Stefano Fazzari alla predisposizione della certificazione ventennale ipotecaria e catastale nonché ad interessarsi alla formalizzazione degli atti notarili di trasferimento immobiliare conseguenti alle vendite competitive ex art. 107 L.fall, prevedendo in intesa con la Curatela, di stabilire agevolazioni sui compensi per gli acquirenti che dovessero trovarsi in situazioni di disagio particolare.*



*La vendita degli immobili avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F. ed in particolare secondo le seguenti modalità:*

*1. i bandi verranno redatti sulla scorta dei modelli di invito ad offrire, secondo specifico regolamento, con la previsione di successivi ribassi, indicati nella misura del 20% del prezzo, laddove le aste risulteranno deserte; dopo il terzo incanto andato deserto, previa specifica autorizzazione, potranno essere acquisite offerte irrevocabili all'acquisto al prezzo inferiore sul quale incardinare specifica procedura competitiva ex art. 107 l.f.; ... Omissis....*

CONSIDERATO

- che la presente istanza consta in integrazione al programma di liquidazione ex art. 104. ter 5 comma l.f.;
- che pur nella consapevolezza che l'obbligo della vendita telematica non risulta prescritto per le vendite di tipo competitivo, prudenzialmente, è opportuno valutare, la deroga alla vendita con modalità telematica, (resa obbligatoria a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ, è divenuta obbligatoria, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119), ciò in ragione della circostanza che l'innovazione della vendita telematica potrebbe comportare il concreto rischio di disincentivare l'agevole svolgimento della liquidazione concorsuale decretando pertanto un minor soddisfo della massa dei creditori;
- **che per il Lotto 23, da porre in vendita, risulta acquisita offerta irrevocabile**



d'acquisto al prezzo di €.4.000,00, oltre oneri notarili e spese di trasferimento, a firma del sig. ██████████

██████████ cauzionata, nel misura di oltre 10% del prezzo offerto, a mezzo di un assegno circolare NT tratto presso l'Istituto Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano n.6003292091-04, intestato alla procedura, per complessivi €.500,00;

- che nell'offerta irrevocabile d'acquisto risulta dato atto che il sig. ██████████ ██████████ risulta proprietario del locale deposito ubicato al piano seminterrato di un fabbricato sito in Pontecagnano Faiano alla via Picentino Pasteni n. 94, denominato "Condominio Parco Altea", riportato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 1873, sub 30, cat C/2 e l'accesso al locale deposito, identificato con il sub 30, di proprietà del sig. ██████████, avviene in via esclusiva dal locale box auto di proprietà del fallimento ██████████ identificato con il lotto n. 23 (riportato al NCEU di Pontecagnano Faiano al foglio 5 part. 1873, sub 27, cat C/6);
- che a parere dello scrivente, tenuto conto dello stato fattuale del box asservito al passaggio coattivo a beneficio del locale di deposito, ed al fine di dirimere ipotetiche controversie scaturenti dalla vendita del bene, è opportuno autorizzare la costituzione di una 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 ██████████ a vantaggio del locale deposito identificato al foglio 5, particella 1873, sub 30, cat C/2 e darne evidenza nell'avviso di vendita;
- che il prezzo del bene da porre in vendita con nuova procedura di vendita senza incanto risulta come di seguito indicato:

Lotto	TIPO	P.Illa	Sub	Scala	Piano	Int.	Cat.	Cl.		prezzo base di vendita nuovo invito senza	Prezzo minimo ridotto del 25%	Prezzo minimo del presente incanto com e da offerta



										incanto		irrevocabili acquisita
<b>Foglio 5</b>												
<b>23</b>	Box	1873	27		S1		C/6			5.333,00	4.000,00	<b>4.000,00</b>
<b>Totale</b>										0,00	4.000,00	4.000,00

- **che in ragione dell'offerta irrevocabile già acquisita**, al fine di verificare eventuali proposte migliorative ed ottemperare gli obblighi, di cui all'art. 107 primo e secondo comma legge fallimentare, in deroga alla vendita telematica, è opportuno procedere ad una **nuova vendita competitiva, al prezzo minimo pari all'offerta acquisita** (come indicato nel prospetto sopra riportato prezzo base € 5.333,00 prezzo minimo € 4.000,00), con espressa previsione della partecipazione automatica alla vendita dell' offerente di cui all'offerta acquisita e sua aggiudica del bene in ipotesi di assenza di nuove proposte migliorative o alternativamente la sua automatica partecipazione alla gara in aumento, e con indicazione aggiuntiva di inefficacia ex art. 571 c.p.c. di offerte che risultino inferiori di oltre un quarto (25%) al prezzo base ovvero al prezzo dell' offerta irrevocabile acquisita;
- che la certificazione ventennale risulta esperita giusta nota del 27.02.2014, con la quale risultano depositate n. 5 relazioni notarili, redatte dal notaio Stefano Fazzari, datate 20.02.2014, di cui alla unità immobiliare sopra riportate distinte per le relative ubicazioni;
- che l'invito ad offrire allegato, ha previsto in caso di aggiudica la formalizzazione degli atti di vendita dinanzi al notaio rogante Stefano Fazzari i cui oneri graveranno sull'aggiudicatario secondo onorari ridotti rispetto a quelli previsti dalla tariffa notarile;
- che nel rinviare al testo completo dell'invito ad offrire allegato, le condizioni principali di vendita, le modalità e la procedura di aggiudicazione, da inserire in invito ad offrire risultano come di seguito indicato:



**omissis ... 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 ... omissis

- **Si evidenzia :**
  - **che per il Lotto 23 in atti del Curatore risulta acquisita offerta**



**irrevocabile al prezzo di €.4.000,00 (quattromilaeuro/00) oltre accessori ed il Curatore intende ricevere e vogliono 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 gara l'offerente di cui all'offerta irrevocabile già acquisita parteciperà di diritto salvo loro mancata adesione.**

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 minorenni, 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  $\frac{1}{4}$  **ovvero al prezzo già offerto in atti pari a €. 4.000,00 per il Lotto 23;**

- che l'avviso di vendita, visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno, sarà oggetto delle seguenti forme di pubblicità da delegare tutte, mediante nomina, alla società Aste Giudiziarie spa:

- che 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 e, inoltre, tenuto conto del valore risibile del bene, saranno eseguite le seguenti pubblicità:

a) inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza o autorizzazione di



vendita e della relazione di stima, nel sito Internet autorizzato [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;

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

- che ad oggi non risulta ancora formato il Comitato dei Creditori,

CHIEDE

che la S.V.Ill.ma, esercitando funzioni vicarie del Comitato, salvo diversa determinazione, visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c., visto il programma di liquidazione approvato e la presente istanza:

a) Voglia autorizzare l'acquisizione alla procedura fallimentare dell'elaborato peritale del 20.02.2016, a firma dell'esperto ing. Aldo Tisi, depositato in atti della procedura esecutiva R EI 758.2013 Tribunale di Salerno;

b) Voglia autorizzare 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 [REDACTED] a vantaggio del locale deposito identificato al foglio 5, particella 1873, sub 30, cat C/2 e darne evidenza nell'avviso di vendita;

c) Voglia ordinare la vendita del cespite immobiliare residuo suindicato, identificato al Lotto 23 (riportato al NCEU di Pontecagnano Faiano al foglio 5 part. 1873, sub 27, cat C/6), mediante l'**effettuazione di nuova vendita competitiva senza incanto**, da esperire dinanzi allo scrivente curatore presso il proprio studio in Salerno via Cilento n.13, al prezzo indicati in istanza, con espressa indicazione delle seguenti disposizioni;

- previsione di offerte minime inferiori al prezzo base e di inefficacia delle stesse, ex art. 571 c.p.c., qualora risultino inferiori di oltre un quarto (25%) al prezzo



base, ovvero inferiori al prezzo già offerto in atti del Curatore ( per il Lotto n.23 €4.000,00), secondo le condizioni e modalità di vendita sopra riportate ed indicate, in uno alla modalità di aggiudica, nell'invito ad offrire, allegato alla presente istanza;

- previsione, in assenza di nuove offerte, di aggiudica del bene staggito, di cui al Lotto n.23, all'offerente di cui all'offerta irrevocabile già acquisite dalla procedura;
- previsione, in presenza di nuove offerte, del diritto dell'offerente, di cui all'offerta irrevocabile già acquisita, in via automatica, di sua partecipazione ad eventuale gara tra gli offerenti.

Con oss equio.

Salerno, 27.10.2024.

*Fallimento ██████████ n. 53/2012*  
*Il Curatore*  
*(dott. Giacomo Sorrentino)*

*Allegati:*

- *invito ad offrire ud. 15.01.2024;*
- *email cancelleria esecuzione estirzione EI758.2013;*
- *758-13 IMPROC;*
- *perizia ing. Aldo Trib sa ei 758.2013;*
- *email avv. Schiavo 20.10.2024 invio offerta irrevocabile;*
- *offerta irrevocabile d'acquisto lotto n.23-signed;*
- *allegati offerta irrevocabile.*

