



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. Reg. Fall. 15/90

IL GIUDICE DELEGATO

Esaminati gli atti del procedimento;

preso atto dell'istanza del curatore, dott. Michele Antinolfi, depositata in data 10.09.2024, con la quale chiede disporsi la vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento;

ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione del compendio immobiliare che alla stima del relativo valore di mercato;

ravvisate, pertanto, le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569,571,576, c.p.c., come novellati dalle leggi 80/2005, 263/2005, 51/2006 e dell'art. 108 l.f.;

considerato, che risulta improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato e (dati i ripetuti tentativi di vendita effettuati);

ravvisate, pertanto, le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569, 571, c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015 convertito con modificazioni nella legge 132/2015 e dell'art.108 L.F.,

Ordina

la vendita senza incanto dei beni immobili di seguito specificati, con offerte segrete irrevocabili dei seguenti lotti da tenersi davanti al Giudice Delegato presso il Tribunale di Vallo della Lucania.

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

LOTTO N. 1

Costituito da due unità immobiliari così composte.



Bene N° 1 - Appartamento in Vallo della Lucania Via Gerardo Corrado n. 8 costituito dall'intero piano mansarda di un fabbricato di 5 livelli fuori terra oltre la mansarda, senza ascensore. La mansarda è costituita da un ampio soggiorno con altezza variabile, da un piccolo disimpegno, da due camere da letto, da due bagni e da una cucina; l'appartamento dispone di due balconi che affacciano sul lato Est e Ovest, oltre a due sottotetti dell'altezza massima di 1,67m e minima a zero. La zona della cucina, disimpegno e della camera letto padronale è costituita da una struttura in mattoni con copertura piana in laterocemento dell'altezza fissa a 3,00m. Il soggiorno ed i restanti ambienti sono costituiti da una copertura a falde, con struttura in travi di legno e tegole marsigliesi, nella parte interna vi è un rivestimento in perline di legno. Le altezze in quest'ultimi ambienti sono variabili. Le rifiniture sono di modestissimo livello, compreso la pavimentazione e gli impianti. Gli infissi in alluminio sono di vecchia generazione, con notevole dispersione termica. Presenza di alcune infiltrazioni nei vari ambienti, per cause da attribuire alla scarsa manutenzione dell'estradosso della copertura. Vi è inoltre un impianto di riscaldamento per stufa a pellet, con elementi radianti in alluminio. Produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Esternamente gli intonaci ed i balconi pavimentati, non risultano in buone condizioni di manutenzione. La mansarda è totalmente abusiva, ma vi è la possibilità di sanatoria, solo nel caso in cui l'aggiudicatario trovi documentazione probante, la quale dimostri che i lavori siano terminati entro la data del 31 dicembre 1993. L'appartamento è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Vallo della Lucania al foglio 16, p.lla 7 sub. 12 categoria A2 Classe 3; Consistenza 105 mq, rendita catastale 379,60. Viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il Valore finale secondo stima del Geom. A. Iula è di € 58.500,00 (cinquantottomila-cinquecento,00 euro).

Bene N° 2 – Terreno residuale sul retro del fabbricato di Via Gerardo Corrado n. 8 in Comune di Vallo della Lucania e sottoposto al piano terra, accessibile da un cancello posto sul lato nord del fabbricato stesso, posto a destra rispetto all'ingresso che affaccia sulla corte. Dal cancello percorrendo il corridoio nord, si accede alla parte retrostante il fabbricato (lato ovest). Su tale area vi è edificata una baracca con struttura metallica e copertura in lamiera di alluminio, chiusa su tre lati con rete metallica, mentre il quarto lato è chiuso dal muro di confine sul lato nord. Inoltre vi è un'area recintata sul lato sud dell'area, utilizzata come area cani. Su tale area insiste una scala a due rampe con accesso al balcone del piano terra del fabbricato, di altra proprietà, la quale porta ai vuoti tecnici nella parte seminterrato della palazzina, anch'essi non oggetto della presente stima. Sul lato sud vi sono inoltre una tettoia in lamiera con struttura in legno, e un piccolo deposito. Per la restante parte vi è una zona giardino ed una zona pavimentata. Il terreno risulta per l'intero perimetrato con muro in calcestruzzo, con un piccolo cancelletto posto sul confine ovest, che si affaccia sulla particella 4 di altra proprietà. Si precisa che su tale bene vi è una scala di accesso per alcuni vani tecnici in corrispondenza delle fondazioni della palazzina. Pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà permettere l'accesso dei condomini della palazzina, a detti locali.

Il bene è identificato in catasto Fabbricati del comune di Vallo della Lucania al foglio 16, p.lla 7 sub. 16, categoria F1 Consistenza 145 mq.. Valore finale di stima è di € 3.200,00 (tremiladuecento,00 euro) (cfr. ctu del 3/12/2019 allegato n. 1).



Prezzo base d'asta per il lotto n. 1 € 34.706,25= (trentaquattromilasettecentoseimila25euro)..

LOTTO N. 2

Unità immobiliare adibita a locale garage/deposito ubicata nel comune di Vallo della Lucania (SA) alla via Loreto, piano seminterrato della superficie utile complessiva di mq79,29 non residenziali, ad uso deposito; ricade secondo PUC del Comune di Vallo della Lucania(SA), in zona "B2 Tessuto urbano consolidato", risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 8, p.lla 1077 sub 15, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, 72mq, rendita euro 118,99 euro.

Secondo stima del Geom. A. Iula il valore è pari a € 55.503,00 (cinquantacinquemila-cinquecentotre,00 euro) (cfr. ctu del 3/2/2016 allegato n. 2).

Prezzo a base d'asta per il lotto n. 2 € 31.220,50= (trentunomilaeuroduecentoventi/50).

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, 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.

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

■ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore (fallito), 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 l'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 I, 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.



3.2 Modalità di presentazione dell'offerta

■ la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto, redatta su carta bollata, deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: "Partecipazione alla vendita del giorno **13.02.2025 ore 11.00** e null'altro (né nome dell'offerente né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altro); la busta chiusa dovrà essere consegnata direttamente **alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Vallo della Lucania che**, provvederà ad apporre timbro e firma sulla busta e a consegnare una copia fotostatica all'offerente entro le ore 13,00 del giorno 12.02.2025 giorno antecedente a quello della vendita; **in alternativa la busta chiusa potrà pervenire presso la Cancelleria Fallimentare all'indirizzo del Tribunale di Vallo della Lucania Via De Hippolytis a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento, entro lo stesso termine, ed in tal caso per la tempestività della domanda vale la data di ricevimento e non di spedizione postale;**

Nell'offerta dovranno essere riportati :

■ Il nome ed il 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 da parte 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. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al [I 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. 111, 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 eventuali offerte in aumento.

- Numero di Ruolo Generale del fallimento;
- Dati identificativi del bene e del lotto cui l'offerta si riferisce;
- L'indicazione del prezzo irrevocabilmente offerto, che potrà essere:

1. pari o superiore al prezzo base d'asta;

oppure

2. inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore all'importo:

- di euro 26.029,68 per il lotto N. 1 equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;
- di euro 23.415,37 per il lotto N. 2 equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;



Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili venduti.

All'offerta dovrà essere allegato:

un **ASSEGNO CIRCOLARE N.T.** intestato alla Procedura Fallimentare **N. Fall. 15/90** emesso da un istituto di credito dell'importo pari ad un decimo del prezzo offerto per cauzione ed anticipo; la somma sarà restituita all'offerente che non divenga aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n°385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura fallimentare ed è escussa dal Curatore su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente dovrà comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni previste dall'art. 571. L'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- **L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 13.02.2025 alle ore 11,00** e seguenti avanti al Giudice Delegato al fallimento della procedura Fall.re N. 15/1990, alla presenza degli offerenti, ove comparsi;
- **L'offerta è inefficace 1)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito; **2)** se è inferiore di oltre un quarto del prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; **3)** se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 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.

3.4 Procedimento di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 2° comma c.p.c..
- Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%**, il Giudice Delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- Qualora siano presentate **più offerte**, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione, il Giudice Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, mediante **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.

- Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista 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.
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.

3.5 Completamento della procedura

- il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato con la consegna direttamente al Curatore Fallimentare di assegno circolare N.T. intestato alla procedura fallimentare N. Fall. 15/90 nel termine di **giorni 90 dall'aggiudicazione**, oppure mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed invio a mezzo P.E.C. (posta elettronica certificata) entro lo stesso termine dell'attestazione bancaria dell'avvenuto accredito, 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, nella misura del 15% del prezzo di aggiudica e devono essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare N.T. intestato alla procedura fallimentare **N. Fall. 15/90**, ovvero mediante bonifico bancario (ove possibile) sul conto intestato alla procedura, perentoriamente nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione.
- L'assegno circolare n.t. o la ricevuta del bonifico andranno depositati nel termine suindicato (90 giorni dall'aggiudicazione) nella sede dello studio del Curatore fallimentare ovvero in alternativa presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Vallo della Lucania.
- Saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali integrazioni di imposta oltre sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.
- Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta da consegnare al Curatore fallimentare.
- 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 giorni) dall'atto di



trasferimento dell'immobile.

- E' possibile per i partecipanti alle aste ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la **concessione di mutui ipotecari a favore di aggiudicatari di immobile in vendita giudiziaria**; potrà inoltre cercare sul sito internet <http://www.abi.it> l'elenco degli istituti di credito aderenti all'accordo ABI ai quali potrà rivolgersi anche e preferibilmente **prima dell'asta**.

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 erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria 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., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

4) PUBBLICITA' E VISITE

La presente ordinanza sarà pubblicata a norma dell'art. 490 c.p.c., mediante affissione di un avviso per tre giorni nell'albo del Tribunale. Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità:

- inserimento dell'avviso nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, e unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e sul sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;
- divulgazione dell'avviso di vendita, a norma del terzo comma dell'art. 490 c.p.c., omessa l'indicazione del debitore fallito, mediante affissione di manifesti murali nel comune di Vallo della Lucania (comune dove sono ubicati gli immobili); pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del curatore e della cancelleria fallimentare presso cui assumere ulteriori informazioni), almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte e una sola volta (o più volte), sul quotidiano di informazione nazionale "Il Mattino - Edizione Nazionale" e sul quotidiano anche a diffusione locale "La città." Edizione Locale;
- se opportuno e in via complementare, non alternativa, diffusione dell'avviso di vendita mediante le forme della pubblicità commerciale.

Manda

al curatore per la pubblicità disposta con la presente ordinanza (il quale provvederà a disporre l'affissione dei manifesti murali, a curare la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della



Giustizia e sui siti internet e sui quotidiani) e per gli altri adempimenti consequenziali, tra cui la notifica di estratto dell'ordinanza di vendita ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Vallo della Lucania, lì 9.10.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Roberta GIGLIO