

AVVISO DI VENDITA

FALLIMENTO N. 1/2003 R.F.

DELLA CORTE FARMACEUTICI DI LEO O. E R. & C. S.N.C. E DEL SOCIO LEO ROBERTO

CURATORE: avv. Antonio Avitabile COADIUTORE: dott. Giuseppe D'Angelo

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Bianca Manuela Longo

IL CURATORE

AVV. ANTONIO AVITABILE

RENDE NOTO

CHE IL GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO, DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO, CON PROPRIA ORDINANZA, HA FISSATO L'UDIENZA DEL 15.04.2025 – ORE 12.00 PER LA VENDITA SENZA INCANTO DEI SEGUENTI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO DELLA PROCEDURA E RIMASTI INVENDUTI.

LOTTO 1

DESCRIZIONE COMMERCIALE: Il cespite risulta ubicato in comune di Nocera Inferiore alla via S.S. 18 ed è un deposito di circa 332 mq ubicato al piano interrato di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '70. Il deposito risulta essere in buone condizioni anche se in stato di abbandono. Per una migliore comprensione sullo stato del bene si rimanda alla perizia di stima ed ai relativi allegati.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: Piena Proprietà.

DATI CATASTALI: Il cespite catastalmente risulta censito come di seguito riportato: foglio 9, particella 211, sub. 34, Via Santa Chiara, p. S1, categ. C/2 cl. 7, mq. 332, RC euro 771,59. Tale immobile risulta riportato con tali dati catastali in virtù della variazione per fusione e cambio di destinazione del 3 luglio 1987 (n.221.1/1987). Tale immobile risulta catastalmente in ditta: OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA: Come indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: Libero.

PERIZIA DI STIMA: Redatta dall'ing. Eugenio Volpicelli.

RELAZIONE NOTARILE: Redatta dal Notaio Lucia Di Lieto in data 6 febbraio 2020.

IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO E CREDITORI DA AVVISARE: Come da relazione notarile.

IMPOSTE E TASSE: a carico dell'aggiudicatario.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO INDICATO IN PERIZIA: euro 199.200,00.

IMPORTO DELLA CAUZIONE ED IN CONTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICA: pari al 10% del prezzo base e quindi non inferiore ad euro 11.473,92

PREZZO A BASE D'ASTA: EURO 114.739,20.

PREZZO A BASE D'ASTA RIDOTTO DI UN ¼ (OFFERTA MINIMA): EURO 86.054,40.

RILANCIO MINIMO: EURO 10.000,00.

LOTTO 2

DESCRIZIONE COMMERCIALE: Il cespite risulta ubicato in Nocera Inferiore alla Via Santa Chiara e risulta essere un locale molto ampio suddiviso da pareti in cartongesso che ne delimitano i diversi ambienti, ha una superficie di circa 652 mq ed è ubicato al piano interrato di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '70. Allo stato attuale il locale presenta alcune infiltrazioni d'acqua ma può considerarsi in buone condizioni, anche se in completo stato di abbandono. Per una migliore comprensione sullo stato del bene si rimanda alla perizia di stima ed ai relativi allegati.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: Piena Proprietà.

DATI CATASTALI: Il cespite catastalmente risulta censito come di seguito riportato: foglio 9, particella 414, sub. 30, strada Statale 18, p. S1, categ. D/8, RC euro 8,11. Tale immobile è identificato con tali dati catastali sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Tale immobile risulta catastalmente in ditta: OMISSIS, proprietà per 1000/1000.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA: Come indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: libero.

PERIZIA DI STIMA: Redatta dall'ing. Eugenio Volpicelli.

RELAZIONE NOTARILE: Redatta dal Notaio Lucia Di Lieto in data 6 febbraio 2020.

IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO E CREDITORI DA AVVISARE: Come da relazione notarile.

IMPOSTE E TASSE: a carico dell'aggiudicatario.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO INDICATO IN PERIZIA: euro 652.000,00.

IMPORTO DELLA CAUZIONE ED IN CONTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICA: pari al 10% del prezzo base e quindi non inferiore ad euro 37.555,20.

PREZZO A BASE D'ASTA: EURO 375.552,00.

PREZZO A BASE D'ASTA RIDOTTO DI UN $\frac{1}{4}$ (OFFERTA MINIMA): EURO 281.664,00.

RILANCIO MINIMO: EURO 30.000,00.

LOTTO 5

DESCRIZIONE COMMERCIALE: Il cespite risulta ubicato in Nocera Inferiore alla via Origlia, 21. Il bene risulta essere un'unità immobiliare sita al piano terra ed è composta da due vani, per una metratura di circa 40 mq. Per tale cespite il CTU non ha potuto produrre la planimetria non essendo stata reperita la scheda planimetrica catastale.

Per una migliore comprensione sullo stato del bene si rimanda alla perizia di stima ed ai relativi allegati.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: Proprietà per 111/1000 OMISSIS.

DATI CATASTALI: Il cespite catastalmente risulta censito come di seguito riportato: foglio 18, particella 2627, sub. 2, Via Gustavo Origlia n. 21, p. T, categ. A/5, cl. 2, vani 2,0, RC euro 82,63. Tale immobile è identificato con tali dati catastali sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Tale immobile risulta catastalmente in ditta OMISSIS.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA: Come indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: libero.

PERIZIA DI STIMA: Redatta dall'ing. Eugenio Volpicelli.

RELAZIONE NOTARILE: Redatta dal Notaio Lucia Di Lieto in data 6 febbraio 2020.

IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO E CREDITORI DA AVVISARE: Come da relazione notarile.

IMPOSTE E TASSE: a carico dell'aggiudicatario.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO INDICATO IN PERIZIA: euro 13.200,00.

IMPORTO DELLA CAUZIONE ED IN CONTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICA: pari al 10% del prezzo base e quindi non inferiore ad euro 760,32.

PREZZO A BASE D'ASTA: EURO 7.603,20.

PREZZO A BASE D'ASTA RIDOTTO DI UN $\frac{1}{4}$ (OFFERTA MINIMA): EURO 5.702,40.

RILANCIO MINIMO: EURO 1.000,00.

LOTTO 8

DESCRIZIONE COMMERCIALE: I cespiti inclusi nel lotto risultano ubicati nel comune di Nocera Inferiore alla via Nuova Olivella, 1 ter. Il primo immobile è posto al primo piano di un edificio signorile realizzato intorno agli anni '80. L'intero stabile si presenta in buone condizioni e dotato di area perimetrale ad uso esclusivo dei condomini. L'abitazione ha una superficie commerciale di circa 122,24 mq ed una superficie complessiva destinata a balconi di circa 23,04 mq. Il secondo immobile è ubicato all'interno dello stesso edificio e si tratta di un garage con superficie di circa 13,80 mq. Per una migliore comprensione sullo stato dei beni si rimanda alla perizia di stima ed ai relativi allegati.

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: Proprietà per 1/3 OMISSIS.

DATI CATASTALI: I cespiti catastalmente risultano così censiti: foglio 9, particella 414, sub. 6, Via Nuova Olivella n. 1BIS, p. 1, int. 3, categ. A/2, cl. 3, vani 6,5, RC euro 553,90. Tale immobile è identificato con tali dati catastali sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Tale immobile risulta catastalmente in ditta OMISSIS.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA: Come indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: libero.

PERIZIA DI STIMA: Redatta dall'ing. Eugenio Volpicelli.

RELAZIONE NOTARILE: Redatta dal Notaio Lucia Di Lieto in data 6 febbraio 2020.

IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO E CREDITORI DA AVVISARE: Come da relazione notarile.

IMPOSTE E TASSE: a carico dell'aggiudicatario.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO INDICATO IN PERIZIA: euro 67.122,00.

IMPORTO DELLA CAUZIONE ED IN CONTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICA: pari al 10% del prezzo base e quindi non inferiore ad euro 3.866,23.

PREZZO A BASE D'ASTA: EURO 38.662,27.

PREZZO A BASE D'ASTA RIDOTTO DI UN ¼ (OFFERTA MINIMA) EURO: 28.996,70.

RILANCIO MINIMO: EURO 5.000,00.

VISITE ALL'IMMOBILE Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta ricevuta, anche per il tramite portale delle vendite pubbliche e consentendo la visione dei relativi documenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita coattiva avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, non potrà essere revocata per alcun motivo, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità;

gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima e delle condizioni di fatto degli immobili;

gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;

la liberazione degli immobili da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;

all'uopo l'aggiudicatario è tenuto a versare alla procedura entro lo stesso termine per il versamento del saldo prezzo un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, con restituzione al termine delle operazioni dell'eventuale residuo;

Alla vendita senza incanto si procederà con offerte segrete irrevocabili;

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

Ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., le offerte per l'acquisto possono essere compiute 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 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.;

MODALITA' DELL'OFFERTA

La domanda di partecipazione alla vendita senza incanto deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: "Partecipazione alla vendita del giorno 15.4.2025" e null'altro (né nome dell'offerente né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altro); la busta chiusa può essere consegnata direttamente in cancelleria (in tal caso il cancelliere provvederà ad apporre timbro e firma sulla busta e a consegnare una copia fotostatica all'offerente) entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita;

in alternativa l'offerente può far pervenire la busta chiusa presso la cancelleria fallimentare del Tribunale a mezzo posta, entro lo stesso termine, ma in tal caso per la tempestività della domanda vale la data di ricevimento e non quella di spedizione postale;

Il prezzo offerto potrà essere pari o superiore a quello posto a base d'asta; inoltre potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta, ma mai al di sotto del 75% del prezzo base d'asta (offerta minima). Il G.D. in tal caso, si riserva ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. di valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore;

A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELLA DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO:

si deve indicare il Numero di Ruolo Generale del fallimento;

si devono riportare i dati identificativi del bene ed il numero di lotto per il quale l'offerta è proposta; in caso di più offerte si devono riportare i dati dei beni ed il numero dei lotti per i quali l'offerta è formulata;

si deve indicare che l'offerta è irrevocabile;

si deve dichiarare di conoscere le condizioni di fatto e di diritto del bene immobile che si chiede di acquistare;

se l'offerente è una persona fisica, si deve indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed 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, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa);

se l'offerente è una società, si deve indicare la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

va indicato il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo sopra indicato, vedi punto 12;

va indicato l'IBAN del conto ove sarà restituita la cauzione in caso di non aggiudica;

l'indicazione del termine di pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;

l'indicazione della somma versata a titolo di cauzione pari o superiore al 10% del prezzo base;

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00; l'eventuale irregolarità fiscale non ha effetti sulla validità della gara ma determina solo la comunicazione ad Agenzia delle Entrate; 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 documento di identità;

b2) per le persone giuridiche: - visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante; - fotocopia di un documento d'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 da cui risultino i relativi poteri;

c1) o ASSEGNO CIRCOLARE N.T. intestato alla Procedura Fallimentare N. 1/2003 R.F. Tribunale di Nocera Inferiore emesso da un istituto di credito dell'importo pari al 10% del prezzo base per cauzione ed anticipo; la somma sarà restituita all'offerente che non divenga aggiudicatario;

c2) ovvero eventuale documentazione attestante la prestazione della cauzione 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; fideiussione rilasciata in favore della procedura fallimentare che potrà essere escussa dal Curatore su autorizzazione del giudice;

d) in caso di mancata aggiudicazione l'offerente dichiarerà che la restituzione della cauzione, mediante bonifico, avverrà a spese dello stesso, con detrazione dall'importo restituito.

SVOLGIMENTO DELLA GARA ED AGGIUDICAZIONE

La vendita con apertura delle buste avrà luogo innanzi al G.D., nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Nocera Inferiore, Sezione Fallimentare, dott.ssa Longo il giorno 15.4.2025 alle ore 12.00 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 al prezzo determinato a norma dell'art.568 e indicato al punto 12; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare/bonifico/fideiussione in misura non inferiore al decimo del prezzo base; 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;

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo 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 può far 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 inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, mediante uno o più rilanci di importo minimo non inferiore a quanto indicato per ogni lotto ciascuno rispetto all'offerta più alta o a quella immediatamente precedente – da formularsi subito dopo l'apertura delle buste ed ognuna nel termine di sessanta secondi. 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 Giudice Delegato valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; 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 del pagamento e residualmente di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di ulteriore parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta, dandosi preferenza al criterio temporale;

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

il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, andrà depositato nella cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore, sezione fallimentare, entro il termine di giorni 60 dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare N.T. intestato alla predetta procedura fallimentare; in alternativa con bonifico bancario sul conto intestato alla procedura e conseguente deposito dell'attestazione bancaria in cancelleria entro lo stesso termine;

in caso di inadempienza l'aggiudicatario decade, perde la cauzione a titolo di multa e dovrà 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 salvo conguaglio e devono essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità. L'assegno circolare n.t. o la ricevuta del bonifico andranno depositati nel termine suindicato (60 giorni dall'aggiudicazione) nella cancelleria fallimentare dell'intestato Tribunale.

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 delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta da depositare in cancelleria entro il termine del versamento del residuo prezzo;

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.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario, potrà versare il residuo importo di aggiudica direttamente alla procedura, entro il termine e con le forme sopra indicate, con sottoscrizione contestuale del decreto di trasferimento e del contratto di mutuo bancario (contenente iscrizione ipotecaria di primo grado ai sensi dell'art. 2822 c.c.).

L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose; l'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente;

Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso.

PUBBLICAZIONI E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita dovrà essere pubblicato, a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, sul portale delle vendite pubbliche a cura del Curatore, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50/cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà obbligo del Curatore provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>. Il pagamento del contributo di pubblicazione non sarà dovuto solo se la procedura concorsuale ha diritto all'ammissione al gratuito patrocinio.

Inoltre, saranno eseguite le forme di pubblicità di seguito indicate:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 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 sul quotidiano di informazione "La Città Edizione Salerno".

Nocera Inferiore, addì 31 gennaio 2025

IL CURATORE

AVV. ANTONIO AVITABILE