

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SEZIONE FALLIMENTARE**

La dott.ssa Roberta Giglio

nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. 1/1987 R.G. e n. 6/2006 R.G. in sostituzione dell'ordinanza di vendita emessa in data 18.09.2025 che, pertanto, si intende integralmente revocata;

- visti gli artt. 105 e 108 l.f.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- letta la nota con la quale il curatore ha chiesto che sia disposta la vendita degli immobili acquisiti alle società fallite di proprietà dei singoli soci;
- esaminata la documentazione ipocatastale versata in atti dal CTU Ivan Maiese con la propria nota del 14.10.2024 a integrazione della perizia di stima del 06.05.2021;
- viste le relazioni di stima dei diversi consulenti tecnici di ufficio e in particolare le relazioni a firma del Per. Agr. Nicola Panzuto (del 12.10.1999 e del 10.06.2019) dall'Ing. Vincenzo Guerra (del 25.03.2009) e dall'Ing. Ivan Maiese (del 06.05.2021 e l'integrazione ipocatastale del 14.10.2024);
- rilevato che, ai sensi dell'art. 105 l.f., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che le vigenti disposizioni del codice di rito, nella formulazione conseguente all'entrata in vigore della legge 14.05.2005 n. 80 e succ. mod., non consentono più di distinguere tra una vendita con incanto ed una vendita senza incanto, e che il modello unitario di vendita previsto da dette disposizioni vada, di conseguenza, necessariamente applicato, nei limiti della compatibilità, anche alle vendite immobiliari disposte in sede fallimentare;
- ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto, seguite da un incanto eventuale, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;
- visto il provvedimento del 11.10.2022 e tutti i provvedimenti successivi resi nell'ambito di entrambe le procedure fallimentari n. 1/1987 R.G. e n. 6/2006 R.G.,

ORDINA

la vendita senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti, dei seguenti beni immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, di seguito meglio descritti.

1. CARATTERISTICHE DELL'ORDINANZA DI VENDITA

1.1. Data e luogo della vendita

Il 12.02.2026 ore 11.00, presso il Tribunale di Vallo della Lucania alla via A. de Hippolytis n. 4, nell'aula delle udienze del Giudice Delegato, si procederà all'esame delle offerte irrevocabili di acquisto, ovvero alla gara tra gli offerenti, dei beni immobili di seguito meglio descritti.

1.2. Oggetto della vendita e formazione dei lotti

La vendita ha ad oggetto, la cessione dei seguenti beni immobili di pertinenza del fallimento n. 1/1987 R.G. e del fallimento n. 6/2006 R.G., che hanno formato oggetto di specifiche stime redatte nel corso dei citati procedimenti, dal per. agr. Nicola Panzuto (12.10.1999 e 10.06.2019), dall'ing. Vincenzo Guerra (25.03.2009) e dall'ing. Ivan Maiese (06.05.2021), tutte depositate nei fascicoli fallimentari, cui ci si riporta.

LOTTO UNICO

Prima quota – Fallimento n. 1/1987 R.G.

La **prima unità** è identificata da un **locale falegnameria** sito in **Castellabate (Sa)** alla frazione Santa Maria in località "Longhe", identificato al **foglio 11, particella 2195, sub 8**, cat. C/3, cl. 1, cons. catast. mq. 86, R.C. euro 94,20, con rampa di accesso comune identificata al **foglio n. 11 particella n. 2195, sub 2**; una **porzione** al piano terra riportato al **foglio 11, particella 2195, sub 4**, cat. F/3, con ingressi autonomi dalla corte comune riporti al **foglio 11, particella 2195, sub 1**, e un **laboratorio artigianale** al piano terra, identificato al **foglio 11 particella 2195, sub 10**, cat. C/3, cl. 1, sup. catast. mq 140, R.C. euro 161,14.



Terza quota - Fallimento n. 6/2006 R.G.

La **terza unità** è rappresentata da una **porzione di fabbricato** al primo e al secondo piano sita in **Castellabate (Sa)** alla frazione Santa Maria in località “Longhe”, riportato al **foglio 11 particella 2195 sub 6**, cat. F/3, in corso di costruzione, con androne, scala e disimpegno comuni riportati al **foglio 11, particella 2195, sub 3**, con ingresso autonomo dalla corte comune, identificato al **foglio 11, particella n. 2195, sub 1**.

Quarta quota – Fallimento n. 1/1987 R.G.

La **quarta unità** è determinata da una **porzione di fabbricato** al primo e al secondo piano sita in **Castellabate (Sa)** alla frazione Santa Maria in località “Longhe”, riportato al **foglio 11, particella 2195, sub 7**, cat. F/3, in corso di costruzione, con androne, scala e disimpegno comuni riportati al **foglio 11, particella 2195 sub 3**, con ingresso autonomo dalla corte comune, identificato al **foglio 11, particella 2195, sub 1**.

Trattasi di un lotto di terreno in posizione decentrata rispetto al vecchio agglomerato urbano del Comune di Castellabate (Sa) alla frazione Santa Maria alla località “Longhe” sul quale insiste una costruzione non ancora ultimata sviluppata a più livelli oltre a un capannone, cui si accede attraverso un cancello d’ingresso posizionato lungo la via Longhe.

Nel dettaglio, si tratta di una costruzione, ancora al rustico, articolata in tre piani fuori terra oltre il seminterrato destinato a falegnameria e uffici, servito di rampa di accesso.

STATO DI POSSESSO:

Attualmente il bene oggetto di vendita risulta detenuto.

FORMALITA’ – VINCOLI – NOTIZIE URBANISTICHE/COSTRUTTIVE:

Per le formalità pregiudizievoli e per le notizie urbanistiche/costruttive si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nelle perizie di stima versate in atti.

Si precisa, come dichiarato dal Consulente Tecnico d’Ufficio, ing. Ivan Maiese (si vedano le ulteriori perizie agli atti), dalla descrizione del manufatto e dai titoli abilitativi risulta che lo stesso non è legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Non ricorrono, inoltre, i presupposti per l’accertamento di conformità urbanistica. Pertanto, il manufatto in questione, destinato a capannone, dovrebbe essere esclusivamente oggetto di un procedimento di demolizione o di ripristino dello stato originariamente autorizzato.

Valore del lotto a base d’asta:

€ 67.428,33 oltre imposte come per legge – al netto di tutte le decurtazioni indicate dal CTU

Offerta minima per il lotto a base d’asta:

€ 50.571,25 oltre imposte come per legge – al netto di tutte le decurtazioni indicate dal CTU

2. 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 immobili si trovano – specificando che la vendita ha ad oggetto soltanto gli immobili con esclusione di eventuali beni mobili ivi presenti –, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati, descritti e valutati dal CTU Ivan Maiese nella propria relazione di stima agli atti della procedura a cui ci si riporta oltre che alle precedenti perizie di stima versate in atti a firma del per. agr. Nicola Panzuto e ing. Vincenzo Guerra.

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 nelle perizie, 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; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni, saranno cancellate a spese dell’aggiudicatario e a cura del curatore.



Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'IMU, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro 120 dall'aggiudicazione.

Il prezzo della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato, per il lotto unico. 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 120 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 registrato e poi trascritto nei registri immobiliari a spese dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

3. I TERMINI

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **11.02.2026 ore 11.00**.

La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il **12.02.2026 ore 11.00**, nell'aula di udienza del Giudice Delegato.

4. GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

a) La presente ordinanza sarà comunicata a mezzo pec, a cura del curatore, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti, nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

b) Almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del curatore, avviso ex artt. 490 e 570 c.p.c. contenente l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione; il sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 ter disp. att. c.p.c.), il nome ed i recapiti del curatore: dott. Gianpiero Vecchio con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla via M. Mainente snc, pec: gianpiero.vecchio@pec.it, telefono 0974 717755;

Con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.;

c) Almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), la presente ordinanza sarà pubblicata, a cura del curatore, sul quotidiano di informazione **La Città**, unitamente alla relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e sarà inserito nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano (sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome dei falliti).

d) Almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto la presente ordinanza di vendita, la relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, dovrà essere inserita sul sito internet www.astegiudiziarie.it a cura del curatore.

5. IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 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 dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 co. I c.p.c.



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. 573 c.p.c. (art. 571 c.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 Vallo della Lucania ovvero del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi ovvero di elezione di domicilio digitale speciale 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., salvo quanto previsto ex art. 149 bis 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. indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione); 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 120 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.

6. ULTERIORI DICHIARAZIONI

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 fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

7. LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, in regola con l'imposta di bollo, con le seguenti modalità alternative:

- 1) mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato 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 delegato e del curatore 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 che si intende offrire, 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 curatore (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 misura pari almeno al decimo (10%) del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, c.p.c.).

8. L'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 11.00 del giorno 12.02.2026** 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. 579 c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti.

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, alle **ore 11.00 del giorno 12.02.2026**, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, mediante unica offerta in aumento, ad aumento libero, da formularsi per iscritto dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda o busta segreta per la formulazione dell'offerta stessa.
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 maggior 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, salvo quanto previsto dall'art. 108 della legge fallimentare.

9. LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta ed, 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, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.).

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il curatore ne riferisce al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

10. GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE

Tutte le spese e le imposte di registro per il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese per effettuare le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati sono a carico dell'acquirente e effettuate dal curatore, salvo che quest'ultimo sia stato dispensato dall'acquirente.



Sempre entro il termine per il versamento del prezzo, e senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso.

Ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Vallo della Lucania, li 26.09.2025

IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Roberta Giglio

