



TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 27/1994

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI

Il curatore del fallimento n. 27/1994, avv. Giuditta Perrotta, dichiarato con sentenza del 08 febbraio 1994,

RENDE NOTO

di essere stato autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento in data 20.10.2020 alla vendita dei beni immobili, costituenti i Lotti Uno e Due tramite procedura competitiva ed a tal fine

INVITA

Tutti gli interessati a far pervenire offerte irrevocabili e cauzionate per l'acquisto dei beni immobili come da lotti formati ed in conformità a quanto di seguito statuito.

DATA E LUOGO DELLA VENDITA

La vendita **SENZA INCANTO** avrà luogo innanzi al Curatore presso il suo studio professionale in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n. 104 e dinanzi allo stesso il giorno **28 Gennaio 2021 alle 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 così riepilogati:

Lotto Uno:

Piena Proprietà di Terreno agricolo in Altavilla Silentina (SA) alla Località Senarca

Dati catastali:

In NCT alla partita 7780 e 7783 al fol. 18 **part. 118** di are 47.06 seminativo arborato, classe 1[^], R.D. € 46,18 e R.A. € 35.24 e **part. 207/a** di are 29,00 vigneto classe 1[^], RD € 55.54 e RA € 24,04

Confini:

Via Chiusa delle Buffale, Strada Vicinale Lama de Paniello, Beni di terzi

Regolarità urbanistica ed edilizia:

Il Comune di Altavilla Silentina possiede un programma di Fabbricazione Vigente ed un piano regolatore Generale adottato per cui i terreni sono sottoposti a vincoli più restrittivi dei due strumenti urbanistici. I terreni ricadono in zona E/3.

Stato di occupazione immobile:

Occupato

Perizia redatta da Ing. Gennaro Ferrante e depositata in data 05.05.2005

Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare

Nessuna ipoteca

Imposte

Atto soggetto ad imposta di registro

Valore di stima del lotto indicato in perizia

€ 41.883,00

Importo della cauzione ed in conto prezzo in caso di aggiudica:

pari al 10% del prezzo offerto;

Prezzo a base d'asta: € 30.240,00 (RIDOTTO PER LA SECONDA VOLTA DEL 10% ED ARROTONDATO PER ECCESSO);

Prezzo a base d'asta ridotto di un ¼ € 22.680,00 (offerta minima)

Lotto Due:

Piena Proprietà su Terreno agricolo con fabbricato non accatastato ed in parte abusivo, stenditoio, casa del forno, porcaia in Altavilla Silentina (SA) alla Località Olivella. Il fabbricato è composto da piano terra, primo piano e sottotetto da una parte vecchia e da una parte di recente costruzione completamente abusiva.

Dati catastali:

In NCT al fol. 5 **part. 458** (ex 212) di are 08.02 vigneto, classe 1, R.D. € 13.88 e R.A. € 6.01 e **part. 459** (ex 212) di are 00.90 vigneto, classe 1, R.D. € 1.56 e R.A. € 0.67

Confini:

Beni di terzi, Via Vicinale dello Scanno, beni di terzi

Regolarità urbanistica ed edilizia:

Il Comune di Altavilla Silentina possiede un programma di Fabbricazione Vigente ed un piano regolatore Generale adottato per cui i terreni sono sottoposti a vincoli più restrittivi dei due strumenti urbanistici. Il terreno ricade in zona E/3

Il fabbricato adibito a civile abitazione risulta completamente abusivo. Venne concesso un Nulla Osta nel 1971 per la costruzione di un vano terraneo di deposito attrezzi agricoli. Successivamente fu rilasciata concessione edilizia nel 1976 per la modifica di una porta in finestra al deposito precedente. Nel 1979 fu presentata richiesta di concessione edilizia per la chiusura di un muro perimetrale a locale deposito esistente. Questa richiesta fu respinta e non risultano rilasciati provvedimenti concessivi di alcun tipo e neanche richieste di condono edilizio.

Il fabbricato non risulta in regola con le concessioni edilizie, sia per difformità in aumento rispetto alla concessione, sia per ampliamenti abusivi e sia per cambio di destinazione d'uso. Nella stima del lotto si è considerata una detrazione per le spese da sostenersi per la sanatoria nella misura del 15%.

Oneri condominiali e vincoli:

Nessuno

Stato di occupazione immobile:

Occupato

Perizia redatta da Ing. Gennaro Ferrante e depositata il 05.05.2005**Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare**

- Ipoteca del 19.06.1986 nn. 14584/1277 per € 154.420,62 (Lire 299.000.000) in favore della CRA di Altavilla Silentina
- Ipoteca volontaria del 22.08.1989 nn. 22985/2441 per € 103.291,38 (Lire 200.000.000) in favore della CRA di Altavilla Silentina

Imposte: atto soggetto ad imposta di registro

Valore di stima del lotto indicato in perizia

€ 164.177,48

Importo della cauzione ed in conto prezzo in caso di aggiudica:

pari al 10% del prezzo offerto;

Prezzo a base d'asta: € 118.800,00 (RIDOTTO PER LA SECONDA VOLTA DEL 10% ED ARROTONDATO PER ECCESSO);

Prezzo a base d'asta ridotto di un ¼ (€ 89.100,00 offerta minima)

CONDIZIONI DI VENDITA

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto Ing. Gennaro Ferrante nella relazione di stima depositata agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.
- La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare 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, ai sensi dell'art. 2922 c.c..

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.

Per tutti gli immobili è stata acquisita la certificazione ipotecaria e catastale e, in ogni caso, si precisa che è facoltà degli organi di procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

Pertanto per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando a quanto indicato nelle sezioni dei singoli lotti ed alla richiamata perizia.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerte irrevocabili di 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 procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III cpc (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 cpc 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 cpc.

Modalità di presentazione

- **L'offerta**, in bollo, dovrà essere depositata, **presso lo studio del Curatore in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n. 104** entro e non oltre le **ore 12,30 del giorno 27 Gennaio 2021** in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata la sola data per l'esame delle offerte.

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 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 cc, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento di identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co III cpc (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 eventuali 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 a base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

è possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo a base d'asta ridotto di ¼ ovvero pari a:

euro 22.680,00 per il Lotto Uno

euro 89.100,00 per il Lotto Due

- Indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a **centoventi** 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. 27/1994 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 il giorno fissato 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 stabilita; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a base d'asta 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.

Procedimento di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II co cpc.
- Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%**, il Curatore 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 Curatore 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. L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, 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 Curatore 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 di 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 maggiore offerente o al migliore 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 alla sottoscrizione del rogito notarile, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F..

Il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato nel termine di 120 gironi dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 27/1994 Tribunale di Salerno" ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente 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 cpc;

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, salvo conguaglio e devono essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo assegni circolari da depositarsi presso lo studio del Curatore.

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 al Curatore entro il termine del versamento del residuo prezzo.

Al corretto adempimento delle prescrizioni di cui sopra verrà dato corso al decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario; potendosi, in alternativa, procedere con 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 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Si avvisa che le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alle pubbliche amministrazioni) da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, 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.

PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 co I cpc sul "**Portale delle vendite Pubbliche**" presso Il Ministero della Giustizia a cura della società [Edibit srls](#), quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte

Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e delle relazioni di stima, nel sito internet autorizzato www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;
- divulgazione facoltativa dell'avviso di vendita, a norma del terzo comma dell'art. 490 cpc, omessa l'indicazione del debitore, mediante affissione di manifesti murali nei Comuni di Salerno e di Altavilla Silentina (SA);
- pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica dei beni, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato del bene se libero o 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 sul quotidiano "La Città" in edizione domenicale.

Il presente avviso verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore avv. Giuditta Perrotta con studio in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n° 104 telefono/fax 089/723491, e-mail giuditta.perrotta@gmail.com, PEC della procedura f27.1994salerno@pecfallimenti.it, da fissarsi entro il termine di 15 giorni dalla richiesta, potrà procedere alla visita degli immobili nonché, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, all'esame dei dati e dei documenti relativi ai medesimi immobili.

Salerno, 30.10.2020

Il curatore
avv. Giuditta Perrotta