



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
-SEZIONE FALLIMENTARE-**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO [REDACTED] N. RF 47/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ai sensi degli artt. 569, 571, c.p.c., come novellati dal decreto legge 83/2015 convertito con modificazioni nella legge 132/2015 dinanzi al Giudice Delegato

Lo scrivente dott. Vincenzo Grimaldi, curatore del fallimento [REDACTED]
[REDACTED] n. RF 47/2019,

AVVISA

che il GD con ordinanza di vendita resa in data 14.02.2024 ha

ORDINATO

la vendita senza incanto per il giorno 21.05.2024 ore 12,00, ai sensi degli artt. 569, 571, c.p.c., come novellati dal decreto legge 83/2015 convertito con modificazioni nella legge 132/2015 dinanzi al Giudice Delegato dei beni immobili articolati nel lotto unico indicato al termine dell'ordinanza alle seguenti condizioni.

LOTTO UNICO

- 1.1 DESCRIZIONE COMMERCIALE:** L'IMMOBILE, FACENTE PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI PROPRIETÀ DELLA FALLITA, APPARTIENE AL LOTTO N. 32 DEL CONSORZIO ASI (AREA PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE) DI SALERNO ED È UBICATO NELLA ZONA INDUSTRIALE DEL COMUNE DI BUCCINO. L'AREA IN CUI RICADE L'OPIFICIO, SEDE DI DIVERSE ATTIVITÀ INDUSTRIALI E COMMERCIALI, È AGEVOLMENTE RAGGIUNGIBILE DALLA A-3, SALERNO REGGIO CALABRIA, USCITA SICIGNANO; DISTA 74 KM DA SALERNO E 126 KM DA NAPOLI.
- 1.2 DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO:** PIENA PROPRIETÀ.
- 1.3 DATI CATASTALI:** FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE RIPORTATO NEL CATASTO DEL COMUNE DI BUCCINO AL FOGLIO 52; PART.LLA 583; CAT. D/7; R.C. 19.306,00; CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BUCCINO FOGLIO 52; PART.LLA 583; CLASSE ENTE URBANO SUPERFICIE 83 28.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1.4 CONFINI:** IL COMPENDIO CONFINA: A NORD CON LA PARTICELLA N. 481, [REDACTED] E LA PARTICELLA 481, STRADA CONSORTILE; A SUD CON LA PARTICELLA N. 546, [REDACTED]; AD EST CON LA PARTICELLA N. 540, [REDACTED]. E AD OVEST CON LA PARTICELLA N. 584 [REDACTED] E CON LA PARTICELLA N. 711, STRADA CONSORTILE
- 1.5 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:** COME INDICATO NELLA PERIZIA DI STIMA.
- 1.6 STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE:** IMMOBILE OCCUPATO IN PARTE DA UN TERZO IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 15.11.2016 SCADUTO IN DATA 15.11.2022 E TACITAMENTE RINNOVATO PER 6 ANNI OPPONIBILE ALLA CURATELA. IL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE È DI € 2.500,00 OLTRE IVA. SI PRECISA ALTRESÌ CHE NEL SUINDICATO CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 15.11.2016 ALL'ART.3 "DURATA DELLA LOCAZIONE, RINNOVO E RECESSO" È TESTUALMENTE PREVISTO "...LA OSLA SUD SPA E LA GIMAL RICONOSCONO IL DIRITTO RECIPROCO DI POTER RECEDERE DAL PRESENTE ACCORDO IN QUALSIASI MOMENTO, COMUNICANDO TALE PROPRIA VOLONTÀ A MEZZO RACCOMANDATA, ENTRO TRE MESI DALLA CESSAZIONE DELLA LOCAZIONE DEI LOCALI LOCATI...".
- 1.7 PERIZIA DI STIMA:** REDATTA DALL'ING. MARIAROSARIA GALLO E DEPOSITATA IN DATA 09.04.2021.
- 1.8 IPOTECHE E VINCOLI:** COME INDICATO DAL RELATIVO CERTIFICATO NOTARILE SOTTOSCRITTO DAL NOTAIO LUCA RESTAINO.
- 1.9 IMPOSTE:** IMPOSTE COME PER LEGGE.
- 1.10 VALORE DI STIMA DEL LOTTO INDICATO IN PERIZIA:** EURO 923.084,80.
- 1.11 PREZZO A BASE D'ASTA (PREZZO SETTIMO TENTATIVO DI VENDITA):** EURO 571.990,00.
- 1.12 OFFERTA MINIMA (PREZZO A BASE D'ASTA RIDOTTO DI UN ¼):** EURO 428.993,00.
- 1.13 IMPORTO DELLA CAUZIONE ED IN CONTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICA:** PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.

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, per il tramite portale delle vendite pubbliche o tramite pec all'indirizzo fallimentooslasudspa@pecfallimenti.it e consentendo la visione dei relativi documenti.

CONDIZIONI 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 dell'immobile 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;
- l'aggiudicatario è tenuto a versare alla procedura, entro lo stesso termine per il versamento del saldo prezzo, il controvalore di tutte le spese occorrenti al trasferimento, comprese tasse ed imposte concernenti il trasferimento;
- 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.;
- Il trasferimento avrà luogo, in favore dell'aggiudicatario che avrà integralmente versato il prezzo dell'aggiudicazione ed il fondo spese nei termini riportati da questa ordinanza, con decreto del giudice delegato

MODALITÀ 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 21.05.2024"** 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 ovvero entro le ore 12,00 del 20.05.2024;**

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 INAMMISSIBILITÀ 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 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

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) **ASSEGNO CIRCOLARE N.T. intestato alla Procedura Fallimentare N. 47/2019 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 documentazione bancaria attestante l'avvenuto accredito - non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto - dell'importo pari al 10% del prezzo base per cauzione a mezzo di **BONIFICO sul conto corrente con IBAN IT29G0103015200000005703592 acceso presso la Banca MPS Spa** ed intestato alla procedura fallimentare n. 47/2019. La somma sarà restituita all'offerente che non divenga aggiudicatario;

c3) 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 21.05.2024 alle ore 12.00 alla presenza degli offerenti, ove comparso;**

L'offerta è inefficace:

1. se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
2. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo di base dell'asta;
3. se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare/bonifico/fideiussione in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;

L'offerta è irrevocabile;

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**, il Giudice inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, mediante **uno o più rilanci di importo minimo non inferiore ad euro 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00) ciascuno rispetto all'offerta più alta** - 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 90 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, e devono essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità (90 giorni dall'aggiudicazione). L'assegno circolare n.t. o la ricevuta del bonifico andranno depositati nel termine suindicato (90 giorni dall'aggiudicazione) nella cancelleria fallimentare dell'intestato Tribunale. La curatela provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'importo delle spese.

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.

Si precisa: l'immobile è occupato in parte da un terzo in forza di contratto di locazione registrato in data 15.11.2016 scaduto in data 15.11.2022, tacitamente rinnovato, opponibile alla curatela. Il canone di locazione mensile è di € 2.500,00 oltre iva. Nel suindicato contratto di locazione registrato in data 15.11.2016, all'art.3 "**durata della locazione, rinnovo e recesso**" è testualmente previsto "...**[REDACTED]** e la **[REDACTED]** riconoscono il diritto reciproco di poter recedere dal presente accordo in qualsiasi momento, comunicando tale propria volontà a mezzo raccomandata, entro tre mesi dalla cessazione della locazione dei locali locati...".

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

Solo dopo l'integrale versamento del prezzo dell'aggiudicazione ed il fondo spese nei termini riportati da questa ordinanza, avrà luogo il trasferimento in favore dell'aggiudicatario nelle forme del decreto del giudice delegato.

PUBBLICAZIONI ED ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita sarà pubblicato, a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, **sul portale delle vendite pubbliche almeno 45/quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

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".**

Il curatore fallimentare
Dott. Vincenzo Grimaldi