



**ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

con eventuale mutuo ABI  
art. 108 L.F. ed artt. 570-575 c.p.c.

**II GIUDICE DELEGATO**

- letta l'istanza del curatore fallimentare del 14/04/2011 e tenuto conto dei successivi informali contatti;
- ritenuto che appare opportuno procedere alla vendita dell'intero complesso immobiliare acquisito all'attivo fallimentare ;
- sentito il parere del comitato dei creditori ;
- esaminati i documenti ipocatastali allegati alla perizia e rilevata la completezza degli stessi;
- ritenuto che la peculiarità del compendio immobiliare suggerisce di tentare la vendita senza incanto con forme di pubblicità mirate;
- visti gli artt. 104-105 e 108 L.F., in relazione agli artt.570 e segg. c.p.c.e 173 quinquies disp.att. Cpc;
- ritenuto quindi che si possa disporre la procedura di vendita di seguito descritta

**ORDINA**

la vendita senza incanto con offerta irrevocabile dei beni immobili del fallimento – descritti, a solo scopo commerciale, nella scheda di seguito riportata – precisando che gli stessi sono venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

**1 Data e luogo della vendita**

La vendita avrà luogo innanzi **al G.D., Dr. Giorgio Jachia**, nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Salerno, Sezione Fallimentare, Via Papio n.20, il giorno 14/11/2011 ore 12.00 iniziando con la verifica delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate entro il termine e con le modalità di cui appresso ed indicate nel bando di vendita.

**2 Procedura di vendita**

**Alla vendita senza incanto con offerte segrete irrevocabili si procederà con le seguenti regole e modalità:**

**1)** I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche di ufficio allegate al fascicolo di vendita alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione degli immobili staggiti;

**2)** la descrizione degli immobili compiuta in questo atto e nelle relazioni tecniche di ufficio allegate al fascicolo di vendita ha funzione esclusivamente commerciale;

**3)** per partecipare alla gara ogni offerente dovrà - **a pena di irricevibilità** - depositare presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno, entro e non oltre il termine indicato nella scheda che segue e nel bando, la propria offerta di acquisto in busta chiusa di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura **“istanza di acquisto per vendita fallimentare del giorno 14 novembre 2011 ”**. La cancelleria provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante.

**4) L'offerente** avrà cura di inserire nella detta busta, **a pena di esclusione**:

a) la domanda IN CARTA LEGALE con l'indicazione in prima riga del numero del fallimento e con l'indicazione del proprio nominativo e del relativo codice fiscale nonché della propria residenza ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale;

b) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o per le persone giuridiche visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante;

**c) documentazione bancaria attestante l'avvenuto bonifico/accredito** - nei termini di cui all'art.173 quinquies, 2 co. disp. att. c.p.c ossia non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta di acquisto - degli importi indicati nella richiamata scheda a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, sul **conto corrente bancario, Codice IBAN:**



**IT 94 U 01030 15200 000006342951** in essere presso la Banca MONTE PASCHI DI SIENA, filiale di Salerno, intestato alla procedura fallimentare n.16/07 ;

d) offerta irrevocabile di acquisto indicativa del prezzo dall'offerente proposto.

5) In caso di presenza di più offerte, sarà dato corso ad una gara sulla 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.

6) **La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile.** Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c. ; agli offerenti non presenti – i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c. verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

7) **L'aggiudicatario:**

a) **si accollerà tutte le spese di vendita e del trasferimento del diritto reale, comprese quelle di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni;**

b) **dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotto l'importo già versato in conto prezzo, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al fallimento già sopra indicato, e la somma pari al 15% del prezzo di aggiudica, a titolo di spese di trasferimento, su un libretto bancario intestato all'aggiudicatario e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, perentoriamente, entro 60 giorni dall'adunanza di vendita, ed entro il suddetto termine dovrà essere altresì depositata in cancelleria l'attestazione bancaria dell'avvenuto versamento, nonché il suddetto libretto bancario;**

c) sarà dichiarato decaduto - con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa salvo i maggiori danni a norma dell'art. 587 c.p.c. - in caso di mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito.

8) **L'aggiudicatario inoltre**

a) potrà ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 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;**

b) potrà cercare sul sito internet <http://www3.abi.it/AsteImm/> l'elenco degli istituti di credito aderenti all'accordo ABI per il Tribunale di Salerno ai quali potrà rivolgersi anche e preferibilmente **prima dell'asta;**

c) potrà per motivi gravi – o imprevedibili o coincidenti con difficoltà di erogazione del Mutuo Bancario – depositare prima della scadenza del predetto termine - istanza di proroga indicante il numero di giorni richiesti e riportante l'impegno a versare il prezzo maggiorato con gli interessi legali; in caso di mancato integrale pagamento del prezzo maggiorato degli interessi legali entro il termine prorogato sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, salvo i maggiori danni a norma dell'art. 587 c.p.c.;

d) dovrà, in caso di comunicazione al Tribunale della volontà di richiedere **l'erogazione di un mutuo ipotecario a favore di un aggiudicatario di immobile in vendita giudiziaria,** accollarsi tutte le spese notarili ed accessorie per il caso in cui il G.D. delegherà ad uno dei Signori Notai, che hanno dato al Consiglio Notarile di Salerno la propria disponibilità ad operare con la III sezione Civile del Tribunale di Salerno, tutte le attività successive all'asta, compresa la predisposizione del contenuto del decreto di trasferimento;

9) Il G.D. potrà sospendere la vendita in ogni momento a norma dell'art. 108 L.F.

10) La presente ordinanza sarà notificata dal Curatore a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con il diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

### **3 Adempimenti pubblicitari**

La Cancelleria provvederà a dare pubblicità alla vendita mediante affissione del bando di vendita all'albo pretorio del Tribunale nonché mediante affissione nei locali del Tribunale di Salerno, sede centrale e sede distaccata di via Papio 20, dei manifesti **depositati dal curatore fallimentare.**

Si provvederà all'affissione dei manifesti murali nel solo comune di Battipaglia (Sa)



## Tribunale di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall.16/07

Atteso il valore degli immobili, il curatore provvederà altresì alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. ed alla pubblicazione di un avviso commerciale – contenente solo le informazioni utili alla vendita sui siti internet specializzati <http://www.astegiudiziarisalerno.it/> e <http://www.asteimmobili.it/> nonché sul quotidiano LA CITTA', entrambi gli adempimenti quantomeno quarantacinque giorni prima dell'asta.

Il Curatore Fallimentare ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie.

### 4 Data ed ora dell'udienza e della presentazione delle offerte irrevocabili

Data e ora udienza di vendita	14 novembre 2011 ore 12.00
Data e ora presentazione della busta con l'offerta.	11 novembre 2011 ore 12.00

### 5 Scheda relativa ai lotti

#### LOTTO N. 1

Procedura fallimentare	16/2007
Lotto	N. 01
Valore di stima	Euro 75.000,00
Istanza di condono edilizio : saldo oblazione e oneri	Euro 2.910,32
Prezzo base d'asta come da precedente ordinanza	Euro 46.160,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	Euro 4.616,00
Descrizione commerciale del bene	<b>Appartamento uso ufficio sito in Battipaglia (Sa) alla via Cristoforo Colombo n.23 – al P.T. del fabbricato "B"- lotto S/3, presso il complesso residenziale S.Anna .</b> Per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie del piano terreno mediante tompognatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano .
Descrizione catastale del bene.	cat. A/10 f.gl n.21 p.lla n.189 sub.106 Cl. 1 – vani 1
Diritto reale oggetto del trasferimento	Piena proprietà
Eventuale occupazione del bene	Libero
Perizia	CTU redatta dall' Ing. Rizieri Trapanese depositata in data 23.06.08 (successive integrazioni del 10.07.08 e del data 18.02.09 )- valore stimato euro 75.000,00
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	Atto giudiziario - Sentenza fallimento n.16/07 trascritta in data 19/03/2007 ai NN.57193/36038
Imposte	IVA Ordinaria Le spese e gli oneri inerenti il trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario , comprese le spese di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sul bene.

#### LOTTO N.2

**Tribunale di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall.16/07**

Procedura fallimentare	16/2007
Lotto	N. 02
Valore di stima	Euro 138.000,00
Istanza di condono edilizio : saldo oblazione e oneri	Euro 5.358,07
Prezzo base d'asta come da precedente ordinanza	Euro 84.960,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	Euro 8.496,00
Descrizione commerciale del bene	<b>Appartamento uso ufficio sito in Battipaglia (Sa) alla via Cristoforo Colombo n.23 - al P.T. del fabbricato "B"- lotto S/3, presso il complesso residenziale S.Anna .</b> Per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie del piano terreno mediante tompognatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano .
Descrizione catastale del bene.	cat. A/10 f.gl n.21 p.lla n.189 sub.107 cl.1- vani 2
Diritto reale oggetto del trasferimento	Piena proprietà
Eventuale occupazione del bene	Libero
Perizia	CTU redatta dall'Ing. Rizieri Trapanese depositata in data 23.06.08 (successive integrazioni del 10.07.08 e del 18.02.09 )- <u>valore stimato euro 138.000,00</u>
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	Atto giudiziario - Sentenza fallimento n.16/07 trascritta in data 19/03/2007 ai NN.57193/36038
Imposte	IVA Ordinaria Le spese e gli oneri inerenti il trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario , comprese le spese di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sul bene.

**LOTTO N. 3**

Procedura fallimentare	n.16/07
Lotto	N.03
Prezzo di stima	Euro 138.000,00
Istanza di condono edilizio : saldo oblazione e oneri	Euro 5.396,62
Prezzo base d'asta come da precedente ordinanza	Euro 106.100,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	Euro 10.610,00
Descrizione commerciale del bene	<b>Appartamento uso ufficio sito in Battipaglia (Sa) alla Via Cristoforo Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato "B"-lotto S/3, presso il complesso residenziale S. Anna. Per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n.1444 del 21.03.1989).</b>

**Tribunale di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall.16/07**

<b>Descrizione catastale del bene.</b>	<b>Categoria A/10 foglio n.21 particella n.189 sub 108 Classe 1 – Vani 2</b>
<b>Diritto reale oggetto del trasferimento</b>	<b>Piena proprietà Immobile realizzato sul lotto di terreno edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del 24/07/1990 rep.n. 22191</b>
<b>Eventuale occupazione del bene</b>	<b>Nessuna</b>
<b>Perizia</b>	<b>Ing. Rizieri Trapanese depositata in data 23.06.08 con relative integrazioni depositate in data 10.07.08 e in data 18.02.09</b>
<b>Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare</b>	<b>Atto giudiziario - Sentenza fallimento n.16/07 trascritta in data 19/03/2007 ai NN.57193/36038</b>

**LOTTO N. 4**

<b>Procedura fallimentare</b>	<b>n.16/07</b>
<b>Lotto</b>	<b>N.04</b>
<b>Prezzo di stima</b>	<b>Euro 144.000,00</b>
<b>Istanza di condono edilizio : saldo oblazione e oneri</b>	<b>Euro 5.608,63</b>
<b>Prezzo base d'asta come da precedente ordinanza</b>	<b>Euro 110.800,00</b>
<b>Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.</b>	<b>Euro 11.080,00</b>
<b>Descrizione commerciale del bene</b>	<b>Appartamento uso ufficio sito in Battipaglia (Sa) alla Via Cristoforo Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato "B"-lotto S/3, presso il complesso residenziale S. Anna. Per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n.1444 del 21.03.1989).</b>
<b>Descrizione catastale del bene.</b>	<b>Categoria A/10 foglio n.21 particella n.189 sub 109 Classe 1 – Vani 2</b>
<b>Diritto reale oggetto del trasferimento</b>	<b>Piena proprietà Immobile realizzato sul lotto di terreno edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del 24/07/1990 rep.n. 22191</b>
<b>Eventuale occupazione del bene</b>	<b>Attualmente occupato in ragione di contratto di locazione che verrà in scadenza alla data del 31/03/2010</b>
<b>Perizia</b>	<b>Ing. Rizieri Trapanese depositata in data 23.06.08 con relative integrazioni depositate in data 10.07.08 e in data 18.02.09</b>
<b>Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare</b>	<b>Atto giudiziario Sentenza fallimento n.16/07 trascritta in data 19/03/2007 ai NN.57193/36038 ; Domanda giudiziale in virtù di scrittura privata - trascritto ai RR.II di Salerno in data 17.08.2006 NN.45736/27748</b>

**Tribunale di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall.16/07****LOTTO N. 5**

Procedura fallimentare	16/2007
Lotto	N. 05
Valore di stima	Euro 182.000,00
Istanza di condono edilizio : saldo oblazione e oneri	Euro 7.469,20
Prezzo base d'asta come da precedente ordinanza	Euro 139.625,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	Euro 13.962,50
Descrizione commerciale del bene	<b>Locale commerciale sito in Battipaglia alla via Cristoforo Colombo n.23 al P.T. Del fabbricato "B" lotto S/2 presso il complesso residenziale c.d. Lottizzazione S.Anna</b> Per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie del piano terreno mediante tompognatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano .
Descrizione catastale del bene.	cat.C/1 f.gl n.21 p.IIa n.186 sub.57 mq. 52,00
Diritto reale oggetto del trasferimento	Piena proprietà
Eventuale occupazione del bene	Libero
Perizia	CTU redatta dall'Ing. Rizieri Trapanese depositata in data 23.06.08(con successive integrazioni del 10.07.08 e del 18.02.09)-valore stimato euro <u>182.000,00</u>
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	Domanda giudiziale in virtù di scrittura privata – trascritta in data 12.11.2004 ai NN. 52993/40146 Atto giudiziario - Sentenza fallimento n.16/07 trascritta in data 19/03/2007 ai NN.57193/36038
Imposte	IVA Ordinaria Le spese e gli oneri inerenti il trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario , comprese le spese di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sul bene.

**LOTTO N. 6**

Procedura fallimentare	16/2007
Lotto	N. 06
Valore di stima	Euro 126.000,00
Istanza di condono edilizio : saldo oblazione e oneri	Euro 5.169,04
Prezzo base d'asta come da precedente ordinanza	Euro 96.665,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	Euro 9.666,50
Descrizione commerciale del bene	<b>Locale commerciale sito in Battipaglia alla via Cristoforo Colombo n.23 al P.T. Del fabbricato "B" lotto S/2 presso il complesso residenziale c.d. Lottizzazione S.Anna</b> Per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie del piano terreno mediante tompognatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano .
Descrizione catastale del bene.	cat. C/1 f.gl. n.21 p.IIa n.186 sub.58 mq. 36,00
Diritto reale oggetto del trasferimento	Piena proprietà
Eventuale occupazione del bene	Libero



**Tribunale di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall.16/07**

Perizia	CTU redatta dall'Ing. Rizieri Trapanese depositata in data 23.06.08 (successive integrazioni del 10.07.08 e del 18.02.09) - Valore stimato euro 126.000,00
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	Domanda giudiziale in virtù di scrittura privata - trascritta in data 12.11.2004 ai NN. 52993/40146 Atto giudiziario - Sentenza fallimento n.16/07 trascritta in data 19/03/2007 ai NN.57193/36038
Imposte	IVA Ordinaria Le spese e gli oneri inerenti il trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sul bene.

Salerno, lì \_\_\_\_\_

Il Giudice Delegato ai Fallimenti  
Dr. Giorgio Jachia

Depositato in cancelleria  
Oggi \_\_\_\_\_