



Tribunale Di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall. 17/2007 R.F.

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

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

Prot. 6673

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza del curatore fallimentare del 28/6/2011 e tenuto conto dei successivi informali contatti;
- esaminata la certificazione notarile ipocatastale a firma del notaio dott. Luigi Capobianco e rilevata la completezza della stessa;
- 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. c.p.c.;

ORDINA

la vendita senza incanto con offerta irrevocabile dei beni immobili del fallimento – descritti, a solo scopo commerciale, nelle schede di seguito riportate – precisando che gli stessi sono venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, come visti e piaciuti e senza alcuna garanzia per vizi od altra mancanza.

\* Gli interessati sono invitati a presentare offerta irrevocabile per il seguente

Lotto 1

Costituito da un complesso immobiliare in corso di costruzione e composto da due fabbricati plurifamiliari (di seguito denominati A e B) ed un fabbricato bifamiliare (fabbricato C) con annesso giardino ubicati in via Cifrino del Comune di Giffoni sei Casali, meglio descritti nella relazione di stima del CTU ing. Massimo Musella depositata in data 2/2/2009.

Valore complessivo del lotto: € 1.000.000,00;

Prezzo base del lotto ulteriormente ribassato del 10%: rispetto al precedente prezzo base € 810.000,00;

Il primo edificio plurifamiliare (fabbricato A) risulta in larga parte accatastato ed identificato al Fol. 26, part. 1533 sub 5, 6 e 7 e sub 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16. Detto edificio si compone di 6 locali box (due dei quali non accatastati), 4 appartamenti e due locali sottotetto.

Il secondo edificio (fabbricato B) è contraddistinto in Catasto al Fol. 26 part. 1533 sub 21, 22, 23 e 24 e sub 28, 29, 30 e 31. Detto edificio si compone di 6 locali box (due dei quali non accatastati), 4 appartamenti (due dei quali al piano terra non accatastati) e due locali sottotetto.

Per entrambi i fabbricati plurifamiliari, a tre piani fuori terra, è prevista la realizzazione di due piani (terra e primo piano) destinati ad alloggi (previsti in numero di 4 per ciascun fabbricato) oltre ad un piano interrato destinato a box auto (in numero di sei per ogni fabbricato) ed al sottotetto con copertura a falde inclinate.

Il terzo edificio (fabbricato C) è un fabbricato bifamiliare, composto da un piano interrato destinato a garage - cantina, un piano terra, un primo piano ed un sottotetto e non risulta accatastato. Per il suddetto fabbricato, il progetto assentito prevede la realizzazione di tre piani fuori terra, di cui due adibiti a residenza con unità abitative di circa 90 mq, un piano interrato destinato a cantinola garage, ed un piano sottotetto con tetto a falde inclinate.

L'area urbana, di circa mq. 300, è contraddistinta in Catasto al Fol. 26, part. 1533 sub 34. L'intero compendio immobiliare posto in vendita, composto dai tre fabbricati innanzi sinteticamente descritti, risulta realizzato nella sola struttura in cemento armato, compresa la copertura a doppia falda, ma non è stata predisposta alcuna muratura di compagnatura, né tantomeno sono state



## Tribunale Di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall. 17/2007 R.F.

approntate le divisioni interne ai vari livelli. Non risultano nemmeno realizzate le predisposizioni impiantistiche. L'intero complesso immobiliare è stato realizzato su parte del terreno identificato in Catasto al Fol. 26, p.lle 1529, 1135, 1543, 1531, 1120, 1163 e 1533) e pervenuto alla società fallita giusta atto di permuta per notar G. Trotta del 4/7/2006 rep. n. 89343, trascritto ai RR.II di Salerno in data 25/7/2006 ai nn. 41448/25196. Gli immobili sono stati realizzati in virtù di permesso di costruire n. 39 del 2/12/2005 (prat. edil. n. 177 prot. n. 5190 dell'1/7/2003). Regolarità edilizia: Allo stato, i rilievi effettuati hanno messo in luce una sostanziale conformità urbanistica delle opere edilizie finora realizzate agli atti tecnici allegati al permesso di costruire assentito. Unica variazione progettuale, da non ritenersi variazione essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001, è da ascrivere alla struttura portante del tetto a falde, prevista in legno e realizzata in cemento armato. Si evidenzia altresì, che alla data del deposito della CTU, il permesso di costruire, su istanza fatta dal curatore, risulta essere stato prorogato.

### Lotto 2

L'immobile è un sottotetto non ultimato di proprietà del fallimento sito in località Prepezzano di Giffoni Sei Casali - Via Bissido (ex via di Rione). L'immobile è inserito in un fabbricato per civili abitazioni edificato su un'area identificata al N.C.E.U. in corso di costruzione - Fgl. 30 part. 614: locale sottotetto - sub 15; classe C/2, piano 3° interno 7, giusta permesso di costruire n. 34 del 4/11/2005 (pratica edilizia n. 103/04 6311). L'immobile è ubicato al quarto livello fuori terra dell'intero stabile, con unica scala di accesso, struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, con copertura a falde inclinate e piano seminterrato destinato a box auto.

Per il fabbricato in questione, è stato emesso certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Bruno Santini in data 11/10/2006 - prot. 830515.

**Valore di stima del lotto : € 60.000,00**

**Prezzo base del lotto, ribassato del 10 % rispetto al precedente prezzo base: € 48.600,00;**

### 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 novembre 2011 ore 1200** 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:

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. Gli aggiudicatari, a partire dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 DPR 380/01, nei termini ivi previsti;

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 giorno 11 novembre 2011, ore 12,00** la propria offerta di acquisto in busta chiusa di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura "**istanza di acquisto senza incanto per la 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.



**Tribunale Di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall. 17/2007 R.F.**

**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 ed eventualmente della Partita Iva, nonché della propria residenza ovvero, se trattasi di persone giuridiche, della denominazione o ragione sociale e della sede legale. Le offerte dovranno contenere a pena di inammissibilità i seguenti elementi: i) specificazione del recapito telefax al quale si intendono ricevere eventuali comunicazioni; ii) prezzo offerto per l'intero complesso per un importo non inferiore a quello base, come meglio sopra specificato; iii) dichiarazione in merito alle ipotesi previste dalle lettere b) e c) ex art. 10 n. 8-ter DPR 672/73; iiiii) codice IBAN del conto corrente dell'offerente su cui eseguire eventualmente il rimborso della cauzione;

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 nelle richiamate schede a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, sul **conto corrente bancario, Codice IBAN "IT 26 I 01030 15200 000006304802"** in essere presso il Monte dei Paschi di Siena filiale di Salerno, C.so V. Emanuele, intestato alla procedura fallimentare n. 17/2007.

**Gli importi da versare, a titolo di deposito cauzionale** da imputarsi in conto prezzo in caso di aggiudicazione e che sarà incamerato a titolo di multa in caso di aggiudicazione e successivo mancato versamento del saldo del prezzo, sono i seguenti:

**LOTTO 1 : € 81.000,00;**

**LOTTO 2 : € 4.860,00;**

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

5) In data 14/11/2011, alle ore 12,00, presso l'aula delle vendite del Tribunale di Salerno, Sezione fallimentare, in Salerno alla Via Papio n. 20, si procederà davanti al Sig. Giudice Delegato, ed alla presenza del Curatore fallimentare, all'apertura delle buste contenenti le offerte, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa;

6) In caso di pluralità di offerte per i lotti posti in vendita verrà indetta lo stesso giorno (16 maggio 2011), successivamente all'apertura delle buste, una gara informale davanti al Giudice Delegato tra tutti gli offerenti presenti, ovvero loro rappresentanti muniti di procura, i quali, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, verranno invitati ad indicare la loro offerta finale, ad aumento libero, da formularsi per iscritto entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa. La scelta dell'acquirente, in tale ipotesi, avverrà sulla base del prezzo più elevato offerto. Agli offerenti rimasti non aggiudicatari verranno immediatamente restituiti gli importi versati per cauzione e spese.

7) **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. la cauzione verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

**8) 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 mediante bonifico bancario, dedotto l'importo già versato in conto prezzo, entro 60 giorni dall'adunanza di vendita, sul conto corrente bancario, Codice IBAN "IT 26 I 01030 15200 000006304802", in essere presso il Monte dei Paschi di Siena filiale di Salerno, C.so V. Emanuele, intestato alla procedura fallimentare n. 17/2007, ed entro il suddetto termine dovrà essere



## Tribunale Di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall. 17/2007 R.F.

altresi depositata in Cancelleria l'attestazione bancaria dell'avvenuto versamento. Prima dell'emissione del decreto di trasferimento e, comunque, entro 15 gg. dalla ricezione della comunicazione della somma dovuta che sarà inviata dal Curatore, dovrà versare, con le stesse modalità, l'importo delle spese di trasferimento;

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 e delle spese nel termine stabilito.

### **9) L'aggiudicatario, inoltre,**

a) potrà ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo dell'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 IV sezione Civile del Tribunale di Salerno, tutte le attività successive all'asta, compresa la predisposizione del contenuto del decreto di trasferimento;

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

11) 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 n. 20, dei manifesti depositati dal curatore fallimentare. Si provvederà all'affissione dei manifesti murali nei comuni di Salerno e Giffoni Sei Casali.

Atteso il valore degli immobili, il curatore provvederà altresì alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. ed alla pubblicazione di distinti avvisi commerciali - contenenti estratto del bando e, comunque, solo le informazioni utili alla vendita - sui siti internet specializzati <http://www.astegiudiziarisalerno.it/> e <http://www.tribunaledisalerno.net/> nonché sul quotidiano a tiratura nazionale LA REPUBBLICA; entrambi gli adempimenti saranno effettuati almeno quarantacinque giorni prima dell'asta. Il Curatore Fallimentare ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie.

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

Data e ora udienza di vendita	14/11/2011 ore 12.00
-------------------------------	----------------------



Tribunale Di Salerno - Sezione Fallimentare - **Fall. 17/2007 R.F.**

Data e ora presentazione della busta con l'offerta.	11/11/2011 ore 12.00
---	----------------------

4 Scheda relativa al lotto

**LOTTO 1**

Valore di stima	€ 1.000.000,00
Prezzo base d'asta	€ 810.000,00
Importo versamento su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	€ 81.000,00
Descrizione commerciale del bene	Compendio immobiliare in corso di costruzione, composto da due fabbricati plurifamiliari (A e B) ed un fabbricato bifamiliare (C) con annesso giardino ubicati in via Cifrino del Comune di Giffoni sei Casali, meglio descritto nella relazione di stima del CTU ing. Musella depositata in data 2/2/2009.
Descrizione catastale del bene.	I beni sono riportati al Catasto edilizio del Comune di Giffoni Sei Casali con i seguenti dati: <b>Il primo edificio (fabbricato A)</b> risulta in larga parte accatastato ed identificato al Fol. 26, part. 1533 sub 5, 6 e 7 e sub 10, 11, 12, 13,14,15 e 16. <b>Il secondo edificio (fabbricato B)</b> è contraddistinto in Catasto al Fol. 26 part. 1533 sub 21, 22, 23 e 24 e sub 28, 29, 30 e 31. <b>Il terzo edificio (fabbricato C)</b> è un fabbricato bifamiliare, composto da un piano interrato destinato a garage - cantina, un piano terra, un primo piano ed un sottotetto e <b>non risulta accatastato. L'area urbana</b> al piano terra dei fabbricati è contraddistinta in Catasto al Fol. 26, part. 1533, sub 34.
Diritto reale oggetto del trasferimento	1/1 piena proprietà dell'immobile
Eventuale occupazione del bene	Immobile libero ed in corso di costruzione.
Perizia	Relazione tecnica del c.t.u. ing. Massimo Musella depositata nel febbraio 2009.
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	Ipoteca giudiziale di £. 40.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dalla Pretura di Roma in data 11/2/1997 a garanzia del capitale di £. 19.587.476 a favore di Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.. Tale ipoteca grava solo sul terreno di cui al NCT Fol. 26, part. 1163; Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Salerno in data 27/3/2007.
Imposte	Atto soggetto ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale

**LOTTO 2**



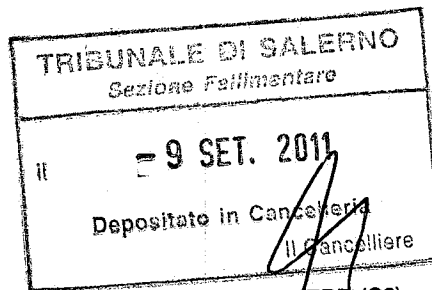
**Tribunale Di Salerno - Sezione Fallimentare - Fall. 17/2007 R.F.**

Valore di stima	€ 60.000,00
Prezzo base d'asta	€ 48.600,00
Importo versamento su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	€ 4.860,00
Descrizione commerciale del bene	L'immobile è ubicato al quarto livello fuori terra di un fabbricato per civili abitazioni, con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, con copertura a falde inclinate e piano seminterrato destinato a box auto. La superficie del sottotetto è priva di partizioni interne, la copertura è a falde inclinate. Non è stato realizzato il massetto, né tantomeno è stata messa in opera la pavimentazione, anche le murature perimetrali sono prive di rifinitura. Non è stata realizzata alcuna previsione impiantistica
Descrizione catastale del bene.	N.C.E.U. comune di Giffoni Sei Casali – Via Bissido - <u>in corso di costruzione</u> – Fgl. 30 part. 614 :Locale sottotetto - <b>sub 15</b> ; classe C/2 , Piano 3° interno 7. confini : a Nord , est e sud cortile comune, ad ovest vano scala ed altra unità immobiliare
Diritto reale oggetto del trasferimento	1/1 piena proprietà dell'immobile
Eventuale occupazione del bene	Immobile libero ed in corso di costruzione.
Perizia	Relazione tecnica del c.t.u. ing. Massimo Musella depositata il 24/3/2010.
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	Come risulta dalle visure ipotecarie, non risulta gravante alcuna ipoteca sull'immobile.
Imposte	Atto soggetto ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale

Salerno,

Il Giudice Delegato ai Fallimenti  
Dr. Giorgio Jachia

Depositato in cancelleria  
Oggi 09-09-2011



CANCELLIERE (C2)  
dr.ssa Gaetana Discepolo