



Assemblea n. 74/46
per diritti di Cancelleria. *Dr. A. Fiore*

Mediante marche apposte **ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**
con eventuale mutuo ABI
art. 107 L.F. ed artt. 570-575 c.p.c.

Cr. n. 4009/11

scrittura copia - Certif. *Dr. A. Fiore*
n. 21 - 2 - 89 N. 99)

13 LUG. 2011

IL GIUDICE DELEGATO

Salerno, Li...

IL CANCELLIERE *[Signature]* Visto che in data 17.03.09 il programma di liquidazione ex art. 104 – ter L.F. veniva approvato dal Giudice delegato, Dott. Giorgio Jachia;

- Visto che in data 06.04.09 il programma di liquidazione ex art. 104 – ter L.F. veniva approvato dal Comitato dei Creditori;
- Visto che in data 13.04.11 il G.D. autorizzava la vendita con ribasso del 20% del prezzo stimato in perizia;
- Visto che in data 10.05.11 il Comitato dei Creditori autorizzava la vendita con ribasso del 20% del prezzo stimato in perizia;
- ritenuto di dover disporre la vendita senza incanto dei beni acquisiti al fallimento e che la stessa ai sensi dell'art. 107 L.F. ed artt. 570 ss c.p.c., vada disposta dinanzi al G.D.
- 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 **17 ottobre 2011** 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 dell'immobile 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, recante all'esterno la sola dicitura **“istanza di acquisto per vendita fallimentare del giorno 17 ottobre 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

[Handwritten mark]



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 N. IT36I010301520000006348175 in essere presso la Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA, filiale di Salerno**, intestato alla procedura fallimentare n.51/2007 ;

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 IV 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 Eboli (Sa)

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	17/10/2011 ore 12.00
Data e ora presentazione della busta con l'offerta.	14/10/2011 ore 12.30

5 Scheda relativa ai lotti

LOTTO UNICO

Procedura fallimentare	N. 51/07
Lotto	UNICO
Prezzo di stima	€ 1.464.000,00
Prezzo base d'asta ridotto del 20%	€ 1.171.200,00 rispetto alla precedente asta
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	€ 117.200,00
Descrizione commerciale del bene	Complesso immobiliare situato nella area industriale del Comune di Eboli (SA), alla loc.tà Pezza Grande, in prossimità dello snodo autostradale, costituito da un capannone dalla struttura in c.c.a.p., compreso nella maggiore consistenza di un complesso industriale costituito da n. 2 capannoni, palazzina uffici ed annessa area scoperta.
Descrizione catastale dei beni	Complesso immobiliare situato nella area industriale del Comune di Eboli (SA), alla loc.tà Pezza Grande, in prossimità dello snodo autostradale, costituito da un capannone dalla struttura in c.c.a.p., compreso nella maggiore consistenza di un complesso industriale costituito da n. 2 capannoni, palazzina uffici ed annessa area scoperta.
	1. Palazzina Uffici: Trattasi di un corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra con copertura a tetto ed un piano



0 1 09 376691 250 5
Aruffione



	<p>seminterrato. La struttura portante del predetto fabbricato è in c.c.a. e gli orizzontamenti sono in latero-cemento.</p> <p>La stessa comprende:</p> <ul style="list-style-type: none">• un piano seminterrato (particella n. 1889 sub.7) <p>di proprietà del fallito</p> <p>è sede di un unico ampio ambiente adibito a deposito locale servizio annesso, vi si accede a mezzo della scala esterna rivestita in cotto rosso posta ad ovest del complesso immobiliare. L'altezza interna del piano seminterrato è pari a circa 232 cm. Vi insiste un camino e un forno e la relativa superficie è circa pari a 141,95 mq, interamente pavimentata e già comprensiva del piccolo ambiente ad ovest. Le unità immobiliari in oggetto sono così censite al N.C.E.U. di Eboli: foglio 24, particella 1889, sub7, categoria C72, classe 1, consistenza 135 mq, Piano S1, rendita € 118,53.</p>
Valore di stima	€ 188.003,59
	<ul style="list-style-type: none">• un piano rialzato (particella n. 1889 sub 3) di proprietà del fallito <p>Al piano rialzato si perviene dal prospetto sud del fabbricato a mezzo della scala in muratura. Dall'ingresso disimpegno si perviene ad un ampio studio, due ampi locali magazzini e un bagno. Al di sotto della scala in muratura rivestita in marmo bianco, pervenendo dall'ingresso, che è priva di ringhiere, si perviene in diretta comunicazione con la porzione di capannone adibita a deposito I ed annesso ufficio (AREA B). La superficie utile totale è pari a 145,73 mq è composta da un ampio ufficio di superficie pari a 27,51 mq, ampio ingresso disimpegno di 47,39 mq, bagno di 6,57 mq, due magazzini rispettivamente di area 41,23 mq e 23,03 mq.</p> <p>Le unità immobiliari in oggetto sono così censite al N.C.E.U. di Eboli: foglio 24, particella 1889, sub 3, categoria A/10 classe 2, consistenza vani 7,5 ,sup. catastale 133mq, rendita € 3.273,05 -</p>
Valore di stima	€ 323.018,3
	<ul style="list-style-type: none">• <i>Primo piano (particella n.1889 sub6)</i> di proprietà del fallito <p>Al primo piano insiste un ambiente allo stato grezzo, privo di divisioni, pavimentazioni, e rifiniture interne per una superficie utile complessiva di circa 170 mq oltre un balcone di mq 11,76. Da tale piano a mezzo botola si accede ad un sottotetto anch'esso allo stato grezzo .</p> <p>Dati Catastali: riportato nell' NCEU di Eboli foglio</p>



	24, particella 1889, sub 6, categoria A/3 classe 2, consistenza vani 9,5, sup. catastale 134 mq, rendita € 907,67.
Valore di stima immobile Valore di stima sottotetto	€ 121.170,82 € 5.603,72
	<u>2.</u> Capannone industriale, <i>di proprietà del fallito</i> La consistenza di tale complesso è quella definita in perizia come Area B e dall' Area C Area B: Porzione di capannone industriale confinante e in comunicazione con la palazzina uffici costituito da un ambiente deposito 1 di mq 324,84 ed annesso ufficio di mq 28,14. L'altezza massima interna al capannone è pari circa a 9,60 m.. Al calpestio insiste una pavimentazione in cemento di tipo industriale. Area C: Porzione di capannone industriale costituito da un ambiente deposito 2 di mq 163,03, locali di servizio, corridoio, spogliatoi accessibili dall'esterno ed annesso ufficio. Dall'ambiente deposito, a mezzo scala metallica si perviene ad area soppalcata avente medesima destinazione della superficie di mq 181,06. Al calpestio del deposito 2 insiste una pavimentazione in cemento di tipo industriale, ma in tutti gli altri ambienti è in opera una pavimentazione in gres porcellanato in tinta chiara. Dati Catastali: riportato nell' NCEU di Eboli foglio 24, particella 1889, sub 4, categoria D/7 sup. catastale 909 mq, rendita € 5.306,59
Valore di stima immobile Area B e C	€ 704.329,92
	<u>3.</u> Area Scoperta, <i>di proprietà del fallito</i> Trattasi di area scoperta della superficie di mq.1.406,00. Al suo calpestio vi è in opera una pavimentazione in cemento del tipo industriale idonea per il passaggio di mezzi meccanici
Valore di stima	€ 154.663,30
	<u>4.</u> Porzione residua di capannone Trattasi di corpo aggiunto al complesso immobiliare definito in perizia come Area D Area D: Porzione residua di capannone costituita da due laboratori, due celle frigo ed annesso ufficio. Tale area D costituisce in pratica un ampliamento di superficie e volume utile dello stesso capannone industriale, corpo aggiunto. Tale corpo non risulta assentito da un punto di vista urbanistico edilizio, per cui tale porzione di struttura aggiuntiva al capannone è da ritenersi abusiva. La demolizione del volume non sanabile (Area D) e i probabili oneri di sanatoria sono stati determinati in misura forfetaria in € 32.789,73.
Diritto reale oggetto del trasferimento	La vendita riguarda la piena della proprietà.



Eventuale occupazione del bene	L'immobile risulta libero
Perizia	Relazione Tecnica del CTU Ing. Antonio Ronga depositata il 22/09/08
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	Formalità da cancellare al Foglio 24 p.IIa 1889 Sub 3, Sub. 4, Sub.6, Sub. 7: 1.Ipoteca a garanzia di mutuo del 20/02/2003, pubblicata ai numeri 7149/968, con iscrizione a surroga del 23/10/2008 ai numeri 42176/4889 2.Ipoteca giudiziale del 08/09/2004, pubblicata in data 23/09/2004 ai numeri 43852/6405 3.Ipoteca giudiziale del 09/10/2001, pubblicata in data 12/11/2004 ai numeri 53110/8668. 4.Ipoteca giudiziale pubblicata in data 26/04/2005 ai numeri 20457/3941 5.Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 31/10/2007 pubblicata in data 19/03/2008 ai numeri 11887/8181
Imposte	Come per Legge

Salerno, li 07-07-2011

Il Giudice Delegato ai Fallimenti
Dr. Giorgio Jachia

Depositato in cancelleria
Oggi 07/07/2011

IL CANCELLIERE C2
dott.ssa Gaetana Discepolo

