



**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 81/2009**

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI PROPRIETA'**  
**IMMOBILIARE**

\*\*\*

Il curatore del fallimento **n.81/2009** dichiarato con sentenza del 16 dicembre 2009 dal Tribunale di Salerno

**RENDE NOTO**

.- che in data 17.01.2011 si è regolarmente tenuta gara su invito ad offrire previa adozione delle prescritte forme di pubblicità dell'invito del 19.11.2010 nel quale veniva precisato che “ *E' ESPRESSAMENTE AMMESSA LA POSSIBILITÀ DI SOSPENDERE LA GARA E DI INDIRE NUOVA PROCEDURA COMPETITIVA TRA TUTTI GLI INTERESSATI QUALORA INTERVENGA CON DEPOSITO IN CANCELLERIA ENTRO IL 20.01.2011 ORE 12,00 OFFERTA MIGLIORATIVA DI ALMENO IL 10% DEL MIGLIOR IMPORTO REALIZZATO NELLA INDETTA GARA.*;

.- che , nel corso di detta procedura, all'esito di offerta in aumento, relativamente al bene immobile in Napoli di cui al **lotto 4** la miglior proposta ottenuta è risultata quella formulata da un **Concorrente 1** il quale ha offerto il prezzo complessivo di € 3.570.000,00;

.- che il comitato dei creditori ed il Curatore avevano già espresso il proprio consenso;

.- che in data 19.01.2011 è stata depositata in Cancelleria Fallimentare nuova offerta irrevocabile di acquisto - cauzionata con il versamento dell'importo di € 800.000,00 - da parte di **concorrente 2** pari ad € 4.000.000,00;

.- che, essendo pervenuta offerta migliorativa per un importo superiore al 10%, ritiene, avvalendosi delle facoltà riservate nel precedente invito ad offrire e delle norme procedurali ( art. 107 4° comma L.F. ), non conveniente l'offerta acquisita all'esito della gara sicchè sospende l'attività di vendita;

- che, sentito il g.d il quale ha osservato:a) che il bene sarà immediatamente e definitivamente aggiudicato in sede di gara al miglior offerente perchè il potere del c.f. di cui all'art. 107 l. fall. è preventivamente rinunciabile e qui è già stato esercitato; b) che trattandosi di nuova sollecitazione alla gara potranno parteciparvi anche ulteriori concorrenti oltre di diritto **concorrente 1** e **concorrente 2**;

- che ,pertanto, formula il seguente,

**NUOVO INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI**  
**PER L'ACQUISTO DI PROPRIETA' IMMOBILIARE**

Il Curatore del fallimento suindicato è interessato a ricevere **offerta irrevocabile di acquisto della unità immobiliare** costituito dal seguente lotto :

**LOTTO I: Piena proprietà del Locale Commerciale sito in Napoli alla via Giustiniano**

Locale adibito a supermercato sito in Napoli alla via Giustiniano n° 150, identificato in catasto al fg. 6, sez. Soccavo, p.lla 326, sub 102, piani T-1-S1, cat. D/8, costituito dalle seguenti parti:

- Locale esposizione e vendita sita al piano terra, con accesso dai piazzali adibiti a parcheggio, di proprietà, di cui al civico n° 150 di via Giustiniano. La superficie complessiva netta di tali locali è pari a 1.390 m<sup>2</sup> circa. L'area di

parcheggio di proprietà, prospiciente gli stessi locali, ha un'estensione pari a circa 793 m<sup>2</sup>; è direttamente accessibile dalla via Giustiniano tramite due varchi carrabili di ampie dimensioni, tali da consentire l'accesso anche ad autocarri per le operazioni di carico – scarico. L'accesso tramite tali varchi usualmente avviene tramite il primo passaggio che risulta direttamente di mano per chi percorre la stessa via Giustiniano in direzione N - E; il secondo viene usualmente utilizzato quale uscita da tale area di parcheggio consentendo di ritrovarsi direttamente nel flusso veicolare di via Giustiniano in direzione N - E.

- Appartamento sito al 1° piano, direttamente sovrastante la zona di ingresso ai locali vendita, costituito da n° 5 vani, n° 2 ripostigli, n° 2 bagni, un disimpegno ed un corridoio. Attualmente non risulta accessibile con facilità da nessun punto poiché è stata eliminata l'unica scala di accesso, originariamente esistente, utilizzata per l'accesso allo stesso sfociante in un magazzino al piano terra, civico 148A (la 1.a serranda sulla dx visibile sul prospetto principale). Attualmente è presente un ampio foro nel solaio in corrispondenza del box clienti (a sx delle casse) attraverso cui passano tubazioni per gli impianti frigoriferi e per l'impianto di aria condizionata.
- Deposito al piano interrato accessibile attraverso una botola nel solaio di calpestio del magazzino al piano terra, civico 148A (la 1.a serranda sulla dx visibile sul prospetto principale). È suddiviso in due ambienti separati da una parete in cartongesso. In esso trovano posto i motori dei gruppi frigo di rispettivi banchi vendita posti al piano superiore.

**Confini:** L'immobile confina a sud con la via Giustiniano, a est ed a nord con il viale condominiale di accesso al civico n° 148, ad ovest con zona alberata di un parco pubblico comunale.

**Dati catastali :** -N.C.E.U. - Comune di Napoli, sezione Soccavo, Fg. 6, p.lla 326, sub 102 – Z.C. 5, cat. D/8, R.C. € 38.000,00 – via Giustiniano n° 150 piano T – 1 – S1. Occorre precisare che la predetta identificazione catastale risulta al catasto fabbricati; non vi è diretto riscontro al catasto terreni in quanto la zona su cui sorge l'intero fabbricato viene invece identificata con i seguenti dati catastali:- N.C.T. – Comune di Napoli, Fg. 127, p.lla 326 – Ente Urbano, originariamente di complessivi 2.560 m<sup>2</sup>. Urbanisticamente il sito ricade nella zona di PRG segnalata come zona A, conservazione, sottozona A2, conservazione dell'edilizia residenziale esistente

**Impianti:** Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianti elettrici di distribuzione primaria (cavidotti e quadri elettrici di distribuzione primaria nonché di comando e controllo)
- impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza
- impianto di condizionamento
- diffusione sonora per musica e parole con posto di comando centralizzato presso il box casse;
- impianto di TV a circuito chiuso in bianco e nero per la videosorveglianza costituito da svariate telecamere, monitor di osservazione e sistema di re-gistrazione;
- impianto di allarme antifurto con sensori volumetrici e di movimento asser-viti ad una centrale elettronica;
- rete trasmissione dati con interfacciamento dei vari terminali costituiti dalle casse di pagamento con i server centralizzati;
- impianto antincendio costituito da tubazioni dedicate e n° 4 manichette Uni 45 e n° 1 manichetta UNI 70 (con attacco per i VVF) posizionate internamente nei pressi delle porte di ingresso principali e lungo il viale condominiale esterno sempre in corrispondenza delle porte del supermercato nonché nel piazzale esterno.
- n° 9 estintori portatili da 6 kg a polvere posizionati internamente all'area vendita.

- impianto di illuminazione esterna dei piazzali costituito da n° 2 proiettori del tipo a joduri metallici installati sul un palo h = 9 m installato central-mente ai piazzali e da n° 2 pali per illuminazione pubblica h = 7 m ciascuno dotato di una plafoniera posizionati rispettivamente in corrispondenza dei varchi di accesso ed uscita dalla via Giustiniano.

**Conformità urbanistica:** L'immobile fu edificato con licenza n° 520 del 6/6/1963 rilasciata dal comune di Napoli, pratica n° 345/963, all'allora richiedente sig. omissis. Tale licenza prevedeva la realizzazione un complesso edificatorio di maggior consistenza rispetto agli immobili oggetto di stima, costituito da un fabbricato a 5 piani oltre il piano terra, con annessa stazione di servizio esterna nonché officina .Lo omissis provvedeva in un primo momento alla realizzazione di parte del piano terra adibendolo ad officina e stazione di servizio esterna; successivamente con atto a rogito del Notaio Raffaele Giusti di Napoli del 13/5/1964, rep. n° 70029 registrato a Napoli il 15/5/1964 al n° 26769 – ivi trascritto il 19/5/1964 ai nn. 24446/18494, trasferiva alla Società ICAR Costruzioni S.r.L. con sede in Napoli alla Piazza dei Martiri n°30, la licenza edilizia affinché questa completasse la costruzione delle opere con la costruzione degli ulteriori piani in elevazione, mantenendo per se la proprietà del già realizzato piano terra. Successivamente fu richiesta al comune di Napoli la voltura della licenza nei confronti della ICAR Costruzioni S.r.L.; in forza di tale licenza la stessa Società realizzò il completamento dell'opera conformemente ai grafici allegati alla richiesta di voltura. In data 8/1/1968 la Società ICAR provvedeva a proprio nome a richiedere al Sindaco l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare. In data 22/12/1965, con atto n° 261 rep. 82403 per Notaio Raffaele Giusti di Napoli, registrato in data 30/12/1965 al n° 62494, i germani omissis acquistavano parte del fabbricato costruito dalla ICAR Costruzioni costituito da due locali al piano terra rispettivamente di circa 113 m<sup>2</sup> e 180 m<sup>2</sup> all'epoca non ancora riportati in catasto. Tali locali avrebbero avuto accesso diretto dall'esterno, cioè dalla contigua proprietà omissis e dalla stra-da privata latistante, senza alcuna comunicazione con l'androne del fabbricato. In data 2/5/1986 il sig. omissis presentava al comune di Napoli domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n° 47/85 Tale pratica riguardava la realizzazione di un soppalco di circa 100 m<sup>2</sup> successivamente poi eliminato dopo l'acquisto da parte ALVI e pertanto oggi non più presente ed in virtù di tale eliminazione non più da condonare. In data 4/10/1999 il sig. omissis e gli eredi dei germani, vendevano alla società LEASINGROMA S.p.A. l'intero complesso, mediante atto per notaio Gustavo Trotta, rep. 64510, raccolta n° 23370 (allegato n° B-3d). La stessa società lo concedeva in locazione finanziaria alla ALVI S.p.A. In data 6/12/1999, con pratica n° 529/2000, la società Alvi S.p.A. presentava richiesta al comune di Napoli per la modifica della destinazione d'uso dei locali e per l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria. In data 4/6/2001 veniva espresso parere negativo dal presidente della Commissione Edilizia vista la non coincidenza tra la planimetria dello stato attuale rispetto a quella del manufatto autorizzato con concessione edilizia n° 520/63. A questa seguiva in data 14/12/2001 disposizione dirigenziale n° 956 di diniego. A questa seguiva ancora ricorso esperito presso il T.A.R. n° 1694/2002. La relativa ordinanza veniva emessa in data 8/5/2002; con questa veniva assentito quanto richiesto dalla Alvi S.p.A. accogliendo la sospensiva dell'esecuzione del provvedimento.

Si rappresenta che, per quanto riferito dal tecnico nella sua relazione integrativa ( alla quale espressamente si rimanda anche per la determinazione della tipologia costruttiva e per i puntuali richiami in essa contenuti ) la situazione attuale può ritenersi originata sin dalla costruzione dell'intero complesso. I confini verso le particelle confinanti sono ben definiti e databili agli anni 60. Tale situazione permane con certezza sin dal 30/6/1987, cioè è inalterata da oltre un ventennio.

**Il prezzo del lotto I avente ad oggetto l'immobile di cui sopra è fissato nella misura di € 4.000.000,00**

**IL CURATORE**

intende ricevere e vagliare offerte migliorative e pertanto

**INVITA**

gli interessati all'acquisto del richiamato immobile a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto in conformità a quanto di seguito previsto

**Oggetto dell'offerta:** i soggetti interessati potranno formulare l'offerta con riferimento al **LOTTO I** come indicato e descritto nelle perizie di stima e nei documenti depositati presso lo studio del curatore ed in Cancelleria Fallimentare e di cui può prendersi visione.

**Ogni interessato potrà partecipare alla nuova gara** a condizione che, entro il termine del deposito delle buste abbia depositato nelle forme di seguito precisate l'offerta cauzionata; in deroga parteciperanno di diritto alla gara **concorrente 1 (senza integrare la cauzione)** e **concorrente 2 (in virtù della cauzione già depositata)**; in ulteriore deroga tutti i soggetti che abbiano validamente presentato offerte relativamente a questo immobile al precedente invito ad offrire del 19.11.2010 a condizione che depositino, come gli altri concorrenti, nuova offerta con facoltà di integrare la cauzione già versata fino alla misura di € 800.000,00,

### CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita del lotto come sopra descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della consegna. In particolare la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto (anche sotto il profilo urbanistico – edilizio) in cui i beni si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche dell'ing. Rosario Autori alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione degli immobili, dovendosi ritenere che la descrizione degli immobili in questo atto e nelle relazioni tecniche hanno funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c..  
Gli immobili di che trattasi sono detenuti dalla curatela del fallimento Alpa S.r.l. *sine titulo* per effetto dell'intervenuta risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. Si avverte che gli immobili presentano la condizione espressamente indicata nelle richiamate perizie dell'Ing. Autori quanto alla conformità urbanistica ed allo stato dei luoghi ; eventuali abusi edilizi sono condonabili ai sensi dell'art. 32 comma 25 del decreto legge 30.9.2003 n. 269, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2003 n. 326, che prevede l'applicazione delle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni (c.d. condono edilizio). Pertanto, ai sensi dell'art. 40 ultimo comma della legge n. 47/85 applicabile, in virtù dell'art. 32 comma 25, anche alle opere realizzate dopo il 1.10.1983 e prima del 31.3.2003, l'aggiudicatario è tenuto a presentare domanda di condono entro 120 giorni dal rogito notarile. Le spese necessarie per ottenere il condono edilizio saranno a carico della parte acquirente. Nel caso di accettazione della proposta provvederà l'acquirente e non il curatore a liberare l'immobile da persone e cose  
Per tutti gli immobili è stata acquisita la certificazione notarile e si rappresenta che la procedura non assume al proposito alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.
2. L'offerta di acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 del codice civile per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla sua presentazione, dovrà essere formalizzata e depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno alla via Papio n. 20 entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **11 febbraio 2011** in busta di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura "*Offerta per la vendita del 14 febbraio 2011*". La cancelleria provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli organi fallimentari.

3. L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione:
- i) **offerta irrevocabile di acquisto** in regola con l'imposta di bollo con esatta indicazione del numero del fallimento, **del lotto per il quale si intende partecipare**, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza, ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, del numero di telefono, fax ed e mail cui ricevere le comunicazioni ed indicativa del prezzo proposto dall'offerente
  - ii) **prezzo offerto** per l'acquisto dell'immobile **pari o superiore al prezzo base di euro 4.000.000,00 (euroquattromilioni/00)** (oltre imposte di legge, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli)
  - iii) **dichiarazione espressa di accettazione dell'immobile** posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nelle consulenze tecniche depositate presso il curatore, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
  - iv) **fotocopia di un documento** di identità per le persone fisiche o visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche;
  - v) **assegno circolare** non trasferibile emesso da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana intestato al Fallimento n. 81/2009, per una somma pari ad euro 800.000,00 a titolo di deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo del prezzo.
  - vi) non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.
  - vii) Non è ammessa offerta per persone, società e/o enti da nominare.
  - viii) Il curatore, qualora ritenuto opportuno, potrà richiedere all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.
4. L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno **14 febbraio 2011** con inizio **alle ore 12,00**, presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno alla via Papio n. 20, dinanzi al Sig. Giudice Delegato al fallimento ed al curatore.
5. All'apertura delle buste sono invitati a partecipare i sigg. componenti del Comitato dei Creditori ed il legale rappresentante della società fallita cui il presente avviso è comunicato.  
Il Comitato dei Creditori rilascerà il proprio parere all'udienza stessa.
6. dopo l'apertura delle buste si procederà ad una gara tra i due concorrenti partecipanti di diritto e quelli che avranno depositato la nuova offerta da svolgersi immediatamente avanti al G.D. con **prezzo base di € 4.000.000,00 o quello superiore eventualmente pervenuto**.
- Per tali 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;
- La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile.** Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione 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. Fa

eccezione la sola posizione della società che ha depositato offerta in aumento in data 19.01.2011 per la quale , in caso di diserzione della gara , è espressamente prevista la perdita della cauzione.

All'esito della gara gli Organi della Procedura si riservano di valutare entro il termine di 10 giorni eventualmente sentito il Comitato dei Creditori, la convenienza delle offerte.

7. Gli Organi della procedura, tenuto conto del parere già reso dal c.c. e delle osservazioni rese dal g.d. assumono l' impegno all'alienazione nei confronti del miglior offerente senza ulteriore possibilità di indire a nuova gara a seguito di aumento.
8. L'atto definitivo di trasferimento dell'immobile posto in vendita verrà stipulato entro 30 giorni dall'accettazione dell'offerta ovvero dalla sua comunicazione, dinanzi al notaio designato dagli Organi della procedura, previo pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo assegni circolari intestati alla procedura procedure da consegnare a mani del curatore in occasione della stipula o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intrattenuto dal fallimento almeno 10 giorni prima della stipula. Nel caso in cui l'offerente non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito ma sarà incamerato a titolo di penale.
9. I beni verranno trasferito liberi da trascrizioni pregiudizievoli, con immissione in possesso entro 30 giorni dalla stipula del relativo atto notarile.
10. Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso al notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà al curatore al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.
11. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per le procedure fallimentari e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.  
Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
12. Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita dei rami di azienda anche ai sensi degli artt. 107 4 comma e 108 legge fallimentare fino al momento della stipula dell'atto notarile.
13. Copia del presente avviso è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno e sarà pubblicata mediante affissione di un avviso per tre giorni nell'albo del Tribunale. Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità:• inserimento dell'invito ad offrire , unitamente a copia delle relazioni di stima, nei siti internet [www.astegiudizariesalerno.it](http://www.astegiudizariesalerno.it) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) almeno dieci giorni prima della data della gara • pubblicazione di un estratto di vendita almeno 10 giorni prima della data della gara e una sola volta sul quotidiano Il Mattino.

L'estratto del presente avviso verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili

14. Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Berardino n° 12 tel. 0828/308262 fax 0828/346698, e-mail [tommasonigro@libero.it](mailto:tommasonigro@libero.it) potrà procedere alla visita dell'immobile.

Salerno, 25 gennaio 2011

Il curatore  
Dott. Tommaso Nigro