

er. n. N° 38/18



TRIBUNALE DI SALERNO

III sezione civile

Il Giudice Delegato

(Fall. 50/2011)

-
- Letta l'istanza del curatore, Avv. Luigi Amendola, depositata in data 30 marzo 2017 con la quale chiede disporsi la vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento;
 - Visto il provvedimento reso il giorno 5 febbraio 2018;
 - Esaminato il programma di liquidazione ex art. 104-ter legge fall., depositato in data 25 ottobre 2011 e successive integrazioni e modificazioni;
 - Rilevato che il programma iniziale è stato approvato dal comitato dei creditori;
 - Ritenuto che, in seguito alle modifiche apportate all'art. 104-ter l. fall. dal decreto correttivo (D.L.vo n. 169/07), al giudice delegato compete l'autorizzazione al compimento dei singoli atti del programma, previa verifica formale della loro conformità al piano di liquidazione;
 - rilevato che il programma di liquidazione prevede la vendita atomistica dei singoli cespiti e ne indica le condizioni, con riferimento alle modalità previste dal codice di procedura civile per le vendite immobiliari, ai sensi dell'art. 107 comma 2 l. fall.;
 - vista la relazione del perito ing. Domenico D'Onofrio, il quale ha stimato gli immobili di proprietà del fallito;

Considerato, che risulta improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato e dati i ripetuti tentativi di vendita effettuati;

Ravvisate, pertanto, le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569, 571, c.p.c., come novellati dal decreto legge 83/2015 convertito con modificazioni nella legge 132/2015 e dell'art.108 L.F.,

ORDINA

la vendita senza incanto dei beni immobili di seguito specificati, con offerte segrete irrevocabili e secondo le seguenti e specifiche modalità:

- i beni in oggetto vengono venduti in lotti distinti, di seguito specificati:

LOTTO 1

Prezzo base d'asta	€ 152.320,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione	10% dell'importo offerto
Descrizione del bene	Il Bene B10 (cfr. perizia ing. D. D'Onofrio) risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 36 n.336 sub 64. Come già ricordato in Tabella n.3, il Bene B10 è parte di un corpo di fabbrica edificato dalla proprietà sulla particella censita in C.T. del Comune di Salerno al fol. 36 n.336. Trattasi di un locale terraneo, della complessiva consistenza di 117 mq, ubicato in via Ulisse Caputo di Salerno. Esso confina a nord-est con via Raffaele Mauri, a nord-ovest con via Ulisse Caputo, a sud-ovest con unità di proprietà aliena (n.336 sub 63), a sud est con unità di proprietà aliena e con altra unità aliena (n.336 sub 4).
Perizia	C.T.U. DEPOSITATA IL 19.09.2011
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare.	Nessuno ad eccezione della trascrizione della sentenza di fallimento del 20.7.2011.
Imposte	Come per Legge.

LOTTO 2

Prezzo base d'asta	€ 2.176.000,00																																																
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione	10% dell'importo offerto																																																
Descrizione del bene	<table border="1" data-bbox="199 1142 837 1422"> <tr> <td>B2</td> <td>Salerno</td> <td>8856</td> <td>53</td> <td>138</td> <td>Frutteto</td> </tr> <tr> <td>B3</td> <td>Salerno</td> <td>213479</td> <td>53</td> <td>420</td> <td>Seminativo irriguo</td> </tr> <tr> <td>B4</td> <td>Salerno</td> <td>213479</td> <td>53</td> <td>424</td> <td>Frutteto</td> </tr> <tr> <td>B5</td> <td>Salerno</td> <td>213479</td> <td>53</td> <td>553</td> <td>Agrumeto</td> </tr> <tr> <td>B6</td> <td>Salerno</td> <td>9467</td> <td>53</td> <td>21</td> <td>Bosco ceduo</td> </tr> <tr> <td>B7</td> <td>Salerno</td> <td></td> <td>53</td> <td>428</td> <td>Seminativo irriguo arborato</td> </tr> <tr> <td>B8</td> <td>Salerno</td> <td>213479</td> <td>53</td> <td>430</td> <td>Agrumeto</td> </tr> <tr> <td>B9</td> <td>Salerno</td> <td>213479</td> <td>53</td> <td>432</td> <td>Seminativo irriguo arborato</td> </tr> </table> <p>I beni B2-B3-B4-B5-B7-B8-B9 (cfr. perizia ing. D. D'Onofrio) sono stati trasferiti alla società con atto per notaio G. Monica del 31.12.92 Rep. 23867; il B6 risulta trasferito in forza di atto per notaio A. Pisani del 24.4.79 Rep. 354402. Tutti questi immobili risultano censiti in Catasto Terreni del Comune di Salerno al fol. 53 nn. 138, 420, 424, 553, 21, 428, 430, 432. Nel complesso il lotto, al presente costituito da terreno incolto, presenta la complessiva superficie di 34.915 mq, risultando confinante a nord con la particella di prop. aliena n. 791, ad est con particella aliena n. 554, a sud con le particelle aliene nn. 426,434,431,433,423, e ad ovest con particella n.113 di proprietà della fallita società Antonio Amato & C. Molini e Pastifici di Salerno S.p.A. in liquidazione, alla via Tiberio Claudio Felice, 24 alla z.i. di Salerno ove è ubicato l'opificio industriale.</p>	B2	Salerno	8856	53	138	Frutteto	B3	Salerno	213479	53	420	Seminativo irriguo	B4	Salerno	213479	53	424	Frutteto	B5	Salerno	213479	53	553	Agrumeto	B6	Salerno	9467	53	21	Bosco ceduo	B7	Salerno		53	428	Seminativo irriguo arborato	B8	Salerno	213479	53	430	Agrumeto	B9	Salerno	213479	53	432	Seminativo irriguo arborato
B2	Salerno	8856	53	138	Frutteto																																												
B3	Salerno	213479	53	420	Seminativo irriguo																																												
B4	Salerno	213479	53	424	Frutteto																																												
B5	Salerno	213479	53	553	Agrumeto																																												
B6	Salerno	9467	53	21	Bosco ceduo																																												
B7	Salerno		53	428	Seminativo irriguo arborato																																												
B8	Salerno	213479	53	430	Agrumeto																																												
B9	Salerno	213479	53	432	Seminativo irriguo arborato																																												
Perizia	CTU DEPOSITATA IL 19.09.2011.																																																
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare.	Vi è ipoteca indivisa a favore di un pool di banche costituito da UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.A. BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.; BANCO di NAPOLI S.p.A.; MEDIOCREDITO ITALIANO S.p.A. BANCA della CAMPANIA S.p.A. Vi è privilegio di EQUITALIA S.p.A. sedente in Roma – 00196 – alla via Lungomare Flaminio n. 18; Vi è ipoteca a favore di BORGIONI IMBALLAGGI S.n.c. sedente in Ascoli Piceno – 63100 alla z.i. Campolungo n. 2; DEMETRA S.r.l. sedente in Valledolmo (PA) 90029 – alla via Contrada Crete; CASILLO COMMODITIES S.p.A.																																																

	sedente in Corato (BA) 70033 alla via Sant'Elia – zona industriale; Trascrizione della sentenza di fallimento del 20.7.2011.
Imposte	Imposte di legge, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sui beni sottoposti a privilegio come per Legge

- le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare;
- la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto, redatta su **carta bollata**, deve essere inserita **in busta chiusa**, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: **“Partecipazione alla vendita del giorno 23 aprile 2018 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 12,30 del venerdì antecedente il giorno della vendita;** in alternativa si può far pervenire la busta chiusa presso la cancelleria fallimentare del Tribunale a mezzo posta, entro lo stesso termine, ed in tal caso per la tempestività della domanda vale la data di ricevimento e non di spedizione postale;
- nella domanda in carta bollata, presentata in busta chiusa, devono essere indicati:
 - se persona fisica: le generalità dell’offerente, il codice fiscale, la residenza e lo stato civile (se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia); nella busta deve essere inserita copia fotostatica di documento di identità;
 - se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede legale, generalità del rappresentante legale; nella busta deve essere inserita copia fotostatica di documento di identità del rapp.te legale e visura o certificazione camerale della società;
 - i dati identificativi del bene per il quale è proposta l’offerta (anche con indicazione del solo numero di lotto);
 - **l’indicazione del prezzo irrevocabilmente offerto, che potrà essere:**
 1. **pari o superiore al prezzo base d’asta;**
 2. **oppure inferiore al prezzo base d’asta ma comunque non inferiore all’importo di euro 114.240,00 equivalente al prezzo base d’asta ridotto di ¼ per il lotto I oppure inferiore al prezzo base d’asta ma comunque non inferiore all’importo di euro 1.632.000,00 equivalente al prezzo base d’asta ridotto di ¼ per il lotto II.**
 - nella busta deve essere inserito un **ASSEGNO CIRCOLARE N.T. intestato alla Procedura Fallimentare n. 50/2011** emesso da un istituto di credito dell’importo pari ad un decimo del prezzo offerto **per cauzione ed anticipo**; la somma sarà restituita all’offerente che non divenga aggiudicatario); in alternativa, può essere allegata documentazione bancaria

attestante l'avvenuto accredito della somma, a mezzo di **BONIFICO sul conto corrente bancario IT 84 Q 08378 76090 000000339591** presso la Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella soc. coop. intestato alla procedura fallimentare n. 50/2011, a mezzo deposito su conto bancario o postale intestato alla procedura;

- in caso di vendita di più lotti, si potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti con dichiarazione di volerne acquistare uno solo; in tal caso, l'offerente potrà versare una sola cauzione con riferimento al lotto di maggior prezzo e dovrà elencare i lotti nell'ordine di preferenza e, qualora non si aggiudichi il primo, parteciperà alla gara per il secondo dell'elenco e così via; l'aggiudicazione di uno dei lotti farà cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri;
- l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 23 aprile 2016 alle ore 11 e seguenti avanti al Giudice Delegato nella sala delle udienze pubbliche del Tribunale di Salerno;
- 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;
- l'aggiudicatario, provvisorio o definitivo, non ha diritto all'acquisto del bene, restando in piena facoltà del giudice, fino all'emissione del decreto di trasferimento, di valutare se dare luogo o meno alla vendita;
- la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalla relazione tecnica dell'ing. D. D'Onofrio, alla quale si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione dell'immobile, dovendosi ritenere che la descrizione dell'immobile in questo atto e nella relazione tecnica ha 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.;
- l'immobile è libero e detenuto della curatela, che provvederà ad immettere l'acquirente nel possesso con l'emissione del decreto di trasferimento
- il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato con la consegna presso la cancelleria del Tribunale di assegno circolare N.T. intestato alla procedura fallimentare n. Fall. 50/2011, **nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione**, oppure mediante accredito con bonifico bancario sul conto intestato alla procedura e **deposito**

in cancelleria entro lo stesso termine dell'attestazione bancaria dell'avvenuto accredito, sotto la comminatoria, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di 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, nella misura del 15% del prezzo di aggiudica e devono essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare N.T. intestato alla procedura fallimentare N.Fall. 50/2011, ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, perentoriamente nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione.*
- *L'assegno circolare n.t. o/ ricevuta del bonifico andranno depositati nel termine suindicato(90 giorni dall'aggiudicazione) nella cancelleria fallimentare dell'intestato Tribunale.*
- *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;*
- *se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.*

La presente ordinanza sarà pubblicata a norma dell'art. 490 c.p.c., mediante affissione di un avviso per tre giorni nell'albo del Tribunale. Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità:

- 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;
- divulgazione dell'avviso di vendita, a norma del terzo comma dell'art. 490 c.p.c., omessa l'indicazione del debitore, mediante affissione di manifesti murali nel comune di Salerno;

- 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 locale "La Città";

MANDA

al cancelliere per l'affissione all'albo del Tribunale;

al curatore per la pubblicità disposta con la presente ordinanza (il quale provvederà a disporre l'affissione dei manifesti murali, a curare la pubblicazione sui siti internet e sul/i quotidiano/i) e per gli altri adempimenti consequenziali, tra cui la notifica di estratto dell'ordinanza di vendita ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Salerno li 6.2.2018

Il Giudice delegato

Il Giudice Delegato
Dott. M. Ricciardi

