



TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 55/91

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI

Il curatore del fallimento n. 55/1991, Dr. Alberto Napoli,

RENDE NOTO

di essere stato autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento in data 14.03.202 alla vendita del bene immobile, costituente il Lotti Unico tramite procedura competitiva senza incanto da tenersi dinanzi il Curatore Fallimentare, per cui a tal fine

INVITA

tutti gli interessati a far pervenire offerte irrevocabili e cauzionate per l'acquisto del bene immobile in conformità a quanto di seguito statuito.

DATA E LUOGO DELLA VENDITA

La vendita **SENZA INCANTO** avrà luogo innanzi al Curatore presso il suo studio professionale in Salerno alla Via G.A. Papio n. 31 e dinanzi allo stesso il giorno **14 Luglio 2021 alle ore 16.30**, procedendo all'esame delle offerte di acquisto depositate ovvero alla gara fra gli offerenti degli immobili di seguito meglio descritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico:

Quota pari ad ½ della Piena Proprietà di appartamento sito in Battipaglia (SA) alla Via G. Parini 10, piano VI, di complessivi mq. 145, composto da ingresso, tre camere, un bagno e cucina abitabile.

Dati catastali:

In NCEU al fol. 19 part. 19, sub. 22, piano VI, interno 16, catg. A/2, cl. 2, vani 5,5, mq. 145, RC € 397,67

Confini:

S-E: con gabbia scala e pianerottolo

SUD / S-O: con altro appartamento;

N-O: con via Generale Gonzaga

N-E: con via Giuseppe Parini

Provenienza:

L'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notar dott. Alberto Moroni, del 14-04-1976 – rep. 18328, in regime di comunione degli acquirenti.

Regolarità urbanistica ed edilizia:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per civili abitazioni, composto di otto piani fuori terra, costruito nel 1959 in virtù di licenza edilizia n. 1242 e successive varianti, con rilascio del certificato di abitabilità nel 1961. Per quanto attiene l'appartamento, risultano alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni dell'immobile, con demolizioni e ricostruzioni di tramezzature che hanno inciso anche sulla revisione degli impianti. Sul balcone di N/E, vi è la presenza di una veranda non prevista originariamente e per la quale, non è stato richiesto titolo abilitativo. La planimetria catastale risulta, pertanto, essere corrispondente a quella originaria e quindi priva delle modifiche effettuate

successivamente. Le modifiche interne risultano totalmente sanabili con spese quantificate dal tecnico, in euro 9.000,00 circa, delle quali si è tenuto conto in sede di valutazione

Stato di occupazione immobile:

Detenuto dal proprietario.

Perizia redatta dal geometra Alfredo Agostino e depositata in data 10-01-2021.

Ipoteche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare

Trascrizione del 20-11-2019 nn. 45656/35062, in favore massa dei creditori del Fallimento n. 55/91-Tribunale di Salerno.

Imposte

Atto soggetto ad imposta di registro

Valore di stima del lotto indicato in perizia

€ 105.044,12 (1/1)

Importo della cauzione ed in conto prezzo in caso di aggiudica:

pari al 10% del prezzo offerto;

Prezzo a base d'asta: € 53.000,00

Prezzo a base d'asta ridotto di un ¼ € 39.750,00 (offerta minima)

Oneri condominiali e vincoli:

Nulla riferito dal consulente.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La quota di immobile viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, così come identificata e valutata dall'esperto Geom. Alfredo Agostino nella relazione di stima depositata agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.
- La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c..

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per l'immobile è stata acquisita la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc e, in ogni caso, si precisa che è facoltà degli organi di procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità dell'immobile senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che resta escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

Pertanto, qualsiasi elemento non considerato non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati a prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima e delle condizioni di fatto dell'immobile, per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando a quanto indicato nella richiamata perizia.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerte irrevocabili di acquisto

- Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co I cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III cpc (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579 co III cpc, il mandato

speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I cpc.

Modalità di presentazione

- L'offerta, in bollo, dovrà essere depositata, **presso lo studio del Curatore in Salerno in via Giovanni Angelo Papio n. 31**, entro e non oltre le **ore 12,30 del giorno 13 Luglio 2021** in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata la sola data per l'esame delle offerte.

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale del coniuge non offerente con copia di documento di riconoscimento in corso di validità, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, co I, lett. F cc, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento di identità e del codice fiscale; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co III cpc (es. procura speciale o certificato camerale),
- nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia conforme;
- in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- numero della procedura concorsuale;
- dati identificativi del bene (e del Lotto) cui l'offerta si riferisce;
- indicazione dell'importo offerto;

è possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo a base d'asta ridotto di ¼ ovvero pari a euro 39.750,00 per il Lotto Unico;

- indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento), non superiore a **novanta** giorni e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile in vendita.

All'offerta dovrà essere allegato:

assegno circolare non trasferibile, intestato a "Fallimento n. 55/1991 Tribunale di Salerno" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti:

- **le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente l'aggiudicazione sarà comunque disposta;
- **l'offerta è inefficace: 1)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito; **2)** se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a base d'asta e sopra riportato; **3)** se l'offerente presta cauzione a mezzo assegno circolare, in misura inferiore al decimo del prezzo proposto;
- **l'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- **non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Procedimento di aggiudicazione:

esaminate le offerte validamente pervenute, si procederà come segue:

- qualora sia presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta**, l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II co cpc;

- qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo a base d'asta**, il Curatore può riservarsi di accettarla qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- qualora siano presentate **più offerte**, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione, il Curatore inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta 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. L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, all'esito della gara suddetta, l'offerta più alta;
- Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il Curatore valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto in primo luogo dell'entità del prezzo, poi delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e residualmente, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta, dandosi preferenza al criterio temporale.
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggiore offerente o al migliore offerente, anche se non comparso.

Completamento della procedura:

l'aggiudicatario, non ha diritto all'acquisto del bene, restando in piena facoltà del Giudice, fino alla sottoscrizione del rogito notarile, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F..

Il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 55/1991 Tribunale di Salerno", sotto la comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art. 587 cpc.

Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo del prezzo, con la stipula di atto notarile.

La data di stipula dell'atto notarile verrà fissata presso un Notaio operante sul territorio di Salerno, scelto dall'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudica.

Prima del rogito da parte del Notaio incaricato, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere un importo per le spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorario notarile, tasse, imposte, accessori spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o, mediante dichiarazione scritta al Curatore entro il termine del versamento del residuo prezzo.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Si avvisa che i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, e quelli occorrenti alla eventuale liberazione dell'immobile, ricadranno a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 co I cpc sul "**Portale delle vendite Pubbliche**" presso Il Ministero della Giustizia a cura della società Aste Giudiziarie in Linea SpA quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e delle relazioni di stima, nel sito internet autorizzato www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;

Il presente avviso verrà notificato al comproprietario, ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sull'immobile.

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli personalmente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei documenti. Gli interessati all'acquisto possono chiedere di visionare il bene di interesse, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", oppure contattando il Curatore al numero telefonico 089/220782 o all'indirizzo mail albertonapoli@tiscali.it o all'indirizzo PEC della procedura f55.1991salerno@pecfallimenti.it.

Salerno, 27.04.2021

Il curatore
dott. Alberto Napoli