



TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 03/2011

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI
PER L'ACQUISTO DI BENE IMMOBILE

Il fallimento n. 03/2011, dichiarato dal Tribunale di Salerno con sentenza del 17/01/2011, vanta al proprio attivo i diritti di proprietà di un mezzo di un bene immobile per il quale è interessato a ricevere offerte irrevocabili di acquisto, articolando la vendita nel seguente:

Lotto unico: Diritti di proprietà di 1/1 di appartamento sito in Eboli (SA) alla Località Scorziello.

PREZZO BASE: EURO 25.000,00 (venticinquemila/00)

*Trattasi di **prima gara** con prezzo pari ad offerta irrevocabile di acquisto pervenuta (euro 25.000,00); il valore di stima è pari a euro 151.310,00.*

Si rappresenta che la vendita riguarda l'intera proprietà dell'immobile e non la sola quota di proprietà di 1/2 della pertinenza del fallimento, per cui, alla stipula del rogito notarile, sarà presente anche la persona titolare della restante quota indivisa dell'immobile.

L'aggiudicazione della gara non produce effetti traslativi immediati. Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà esclusivamente mediante atto notarile da stipularsi tra il Curatore del Fallimento Palladino Antonio, la comproprietaria e l'aggiudicatario, entro il termine indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo prima della stipula dell'atto notarile. Tutte le spese notarili, imposte e tasse relative al trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, si rende noto che il curatore è interessato a ricevere offerte irrevocabili di acquisto per l'unico lotto formato.

Più in dettaglio, si riportano le **descrizioni del bene immobile** come risultanti da perizia in atti:

1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE E SUA CONSISTENZA

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. in Comune di Eboli (SA) al Foglio 41, particella 449, sub 3, Piano T, Int. 1, Cat. D/1, rendita catastale euro 4.762,00

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEI LUOGHI

L'immobile è ubicato in Eboli (SA), Località Scorziello, piano terra.

L'opificio industriale era destinato ad un'ampia cella frigorifera per la conservazione e movimentazione di derrate agricole.

Il lotto all'interno del quale sorge l'opificio industriale oggetto di stima è parte dell'area produttiva del territorio comunale e risulta delimitato, rispetto alle aree circostanti, con un accesso unico dalla via Le Fioche.

All'interno di suddetta area si individuano vari corpi di fabbrica oltre a terreni destinati alla coltivazione dei prodotti da commercializzare.

Lo stabilimento è caratterizzato da una forma regolare, rettangolare in pianta, le cui dimensioni rilevate sono di circa 27,90 m x 21,50 m, per una superficie totale pari a 599,85 mq, oltre ad un volume chiuso su tre lati da pannellature in lamiera grecata, occupato dagli impianti a servizio dell'unità immobiliare, di dimensione in pianta pari a circa 5,15 m x 8,80 m, per complessivi 45,32 mq.

L'opificio è libero sia sul fronte nord-ovest e su quello sud-ovest ma sorge in aderenza al fabbricato adiacente con i prospetti nord-est (per una parte) e sud-est.

Il fabbricato, che è costituito da un unico piano fuori terra, presenta un'altezza interna di 5,60 m. ed è accessibile sia dall'esterno, attraverso un portone sezionale posto sul prospetto sud-ovest, che dall'interno del fabbricato confinante (part.449, sub.4), a cui è collegato da una seconda porta sezionale scorrevole.

Entrando dall'edificio identificato catastalmente con il sub.4, ci si immette nel fabbricato oggetto di interesse, composto da un'area molto ampia di circa 293,35 mq netti a cui è collegata una zona filtro, di circa 48,80 mq, che conduce all'esterno. Sul filtro si aprono quattro celle frigo, di cui due, di dimensione maggiore, di lunghezza 9,10 m e larghezza 8,00 m, e due più piccole di lunghezza 8,00 m e larghezza 6,00 m.

Il capannone è costituito da una struttura portante verticale realizzata in profilati di acciaio incastrati in un cordolo perimetrale in calcestruzzo, chiaramente visibile dall'esterno, chiusa da pannellature sandwich coibentate, in poliuretano espanso con giunti schiumati in opera, rivestiti da paramenti metallici, particolarmente indicati per la costruzione di celle frigorifere industriali a bassa e media temperatura o ad atmosfera controllata che garantiscono i valori di isolamento termico richiesti, oltre alla resistenza strutturale. Nella cella e nell'anticella è visibile il sistema di refrigerazione utilizzato, costituito da aeroevaporatori collegati all'impianto esterno. Le celle sono dotate di porte scorrevoli non più automatizzate, il pavimento interno è del tipo in battuto di cemento.

All'esterno il capannone si presenta come un volume monoblocco sormontato da una fascia di circa 1,50 m di altezza, tracciata da un rivestimento in copertura lievemente aggettante rispetto alle pareti sottostanti. L'altezza rilevata, misurata dal piano del cordolo perimetrale al punto inferiore della fascia di copertura, è pari a 5,75 m.

Il locale impianti è coperto da un tetto piano inclinato in lamiera zincata con altezza media di 3,40 m.

L'impianto elettrico interno alla cella è realizzato con apposite canaline esterne in pvc, quadri elettrici, prese e punti luce a soffitto. Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare il regolare funzionamento degli impianti.

Nei locali non viene svolta alcuna attività e gli stessi risultano chiaramente in disuso da diverso tempo, visto lo stato di abbandono in cui si trovano.

Lo stato attuale del corpo di fabbrica oggetto è in una condizione sufficiente di utilizzo ma necessita sicuramente di interventi di adeguamento funzionale e tecnologico con lavorazioni di manutenzione straordinaria. All'interno della struttura sono stati depositati diversi materiali e rifiuti di varia natura, tra cui scaffalature, sedie, muletti.

Il bene immobile è allo stato libero.

1.3 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è costituita da una cella frigorifera per la conservazione di prodotti freschi e lavorati costruita tra gli anni 1995 e 1997 su terreni di proprietà acquistati dall'imprenditore nel 1979.

La realizzazione della cella frigorifera avvenne senza le necessarie autorizzazioni urbanistiche, sui terreni in località Scorziello, individuati al foglio 41, p.lle 27, 186 e 185, all'epoca dell'abuso. Su tali terreni, che occupavano una superficie di 162.226,00 mq, insistevano, all'epoca, due annessi rustici realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 20396 del 1985 e Variante n. 2188 del 1987 ed in forza di Concessione Edilizia n. 13844 del 1990 e Variante n. 20695 del 1991, aventi una volumetria complessiva pari a 12.467,90 mc.

All'attualità, per l'immobile in oggetto risultano agli atti:

-Permesso di Costruire in Sanatoria n. 146 del 10/11/2009 (P.D.C. ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 – istanza prot. 35678 del 02/09/2009 presentata dall'imprenditore per la sanatoria di una cella frigorifera a servizio dell'Azienda Agricola sita alla loc. Scorziello del Comune di Eboli (Sa), sull'area identificata al catasto al foglio 41, part. n. 449;

e

-Certificato di Agibilità per l'unità immobiliare iscritta al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 41, part. 449, sub. 3, sita alla loc. Scorziello del Comune di Eboli (Sa) (presentata in data 18/11/2009 prot. 46326 dal sig. Palladino Antonio e successive integrazioni) del 26/11/2009 prot. 48891.

IL CURATORE DELLA PROCEDURA

Intende ricevere e vagliare offerte anche migliorative e pertanto

INVITA

Gli interessati all'acquisto del descritto bene immobile a far pervenire OFFERTE IRREVOCABILI in conformità a quanto di seguito previsto:

OGGETTO DELL'OFFERTA: il soggetto interessato dovrà formulare l'offerta con riferimento all'unico lotto formato.

PREZZO BASE PER IL LOTTO UNICO: € 25.000,00

(oltre imposte di legge, eventuali spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di ogni altro onere dovuto per il subentro nel contratto).

Il tutto come da perizia di stima e dai documenti depositati presso lo studio del curatore di cui può prendersi visione.

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 in cui il bene si trova, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalla relazione tecnica dell'ingegnere nominato alla quale si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione, 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..

Per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando a quanto indicato nella sezione illustrativa del lotto e alla richiamata perizia; si rende noto che eventuali abusi edilizi condonabili possono essere regolarizzati 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.

Si rende noto che è facoltà degli organi di procedura sospendere il presente invito nell'ipotesi in cui emergano incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad 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 lo studio del curatore, Dott. Aldo Perriello, sito in Salerno al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, entro e non oltre le ore 11,00 del giorno 29/05/2026**, in busta di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura **"offerta per la vendita del 01/6/2026"**. Il curatore od un suo delegato 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 contenente l'esatta indicazione del numero del fallimento, del lotto per il quale si intende partecipare e del prezzo proposto, oltre all'indicazione del proprio nome (denominazione o ragione sociale nel caso di società), codice fiscale, residenza anagrafica (sede legale in caso di società), nonché del numero di telefono, fax ed e.mail presso cui poter validamente ricevere le comunicazioni;
- II. indicazione del prezzo offerto per l'acquisto in misura pari o superiore al prezzo base di **€ 25.000,00** (oltre imposte di legge, eventuali spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di ogni altro onere dovuto per il subentro nel contratto);
- III. dichiarazione espressa di accettazione del bene immobile posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella consulenza tecnica depositata in atti 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 certificato camerale riportante 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. 03/2011 - Tribunale di Salerno, per una somma pari al 10% del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare 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 **01/06/2026** con inizio alle **ore 11,00**, presso lo studio del curatore fallimentare Dott. Aldo Perriello, sito in Salerno al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, dinanzi al curatore.
5. All'apertura delle buste sono invitati a partecipare i sigg. Componenti del Comitato dei Creditori, il titolare della fallita impresa ed il relativo coniuge, a cui il presente avviso è comunicato.
6. In caso di presenza di più offerte, si procederà ad una gara da svolgersi nella data dell'udienza di vendita avanti al curatore tra coloro che avranno depositato, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto a prezzo pari o superiore al prezzo base di **€ 25.000,00**, oltre imposte di legge, eventuali spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di ogni altro onere dovuto in ragione del trasferimento.

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 e comunque entro la stessa udienza innanzi fissata. All'esito della gara gli organi della procedura si riservano di valutare entro il termine di 30 giorni la convenienza dell'offerta. È espressamente ammessa la possibilità di sospendere la gara e di indire nuova procedura competitiva tra tutti gli interessati qualora intervengano con deposito presso lo studio del curatore, nei tre giorni successivi, e quindi entro il 04/06/2026 ore 11,00, offerte migliorative di almeno il 10% del miglior importo offerto nella gara indetta. In tal caso, per garantire la serietà della proposta, è previsto il deposito di nuova offerta cauzionata con il 20% del nuovo importo proposto. La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile. Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verranno restituiti la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c.; agli offerenti non presenti che non abbiano giustificato l'assenza e non siano divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c., le somme versate verranno restituite nella misura ridotta di nove decimi.

7. L'atto definitivo di cessione dell'immobile verrà stipulato entro 30 giorni dall'accettazione dell'offerta ovvero dalla sua comunicazione previo pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo assegno circolare intestato alla procedura, da consegnare a mani del curatore del fallimento, 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.
8. Le imposte di legge e tutte le spese relative alle cessioni, ai passaggi di proprietà, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico degli acquirenti che le corrisponderanno al curatore al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.
9. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare 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.

10. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la cessione dell'immobile anche ai sensi dell'art. 217 CCII, fino al momento della comunicazione di accettazione di una delle proposte di acquisto pervenute.
11. Le trattative per la cessione dell'immobile sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Gli obblighi di riservatezza degli offerenti sono regolati anche dall'impegno sottoscritto per ottenere l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione dell'offerta. Fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a: 1. Considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati; 2. Astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.
12. Del presente avviso di vendita sarà data diffusione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle Offerte mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, a cura della società "Aste Giudiziarie In linea S.p.A.", e sempre almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte pubbliche, a cura del curatore, mediante pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it e mediante pubblicazione per una sola volta di un suo estratto sui quotidiani "la Repubblica" e "la Città".
13. Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore **dott. Aldo Perriello** con studio in Salerno al corso Giuseppe Garibaldi n. 194 (tel. 089/2580704, e-mail aldo.perriello@tin.it), potrà procedere alla visita dell'immobile oggetto di cessione nonché, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, all'esame dei dati e dei documenti ad esso relativi.

Salerno, lì 23/03/2026

Il curatore

Dott. Aldo Perriello

