

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**FALLIMENTO N. 67/2014 – G.D. Dott.ssa Giuseppina Valiante**PROCEDURA COMPETITIVA CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER
L'ACQUISTO SENZA INCANTO DI AZIENDA O DI IMMOBILI

I sottoscritti avv. Giovanni Noschese e avv. Andrea Scarano, curatori del **fallimento n. 67/2014** dichiarato con sentenza del 23 luglio 2014 dal Tribunale di Salerno, giusta autorizzazione del 15 settembre 2023, tenuto conto che relativamente alla precedente asta che aveva visto un'aggiudicazione provvisoria non ha fatto seguito la vendita del compendio aziendale stante il mancato versamento del prezzo; che pertanto i curatori sono interessati a ricevere offerte irrevocabili di acquisto del complesso turistico ricettivo ossia per a) lotto unico costituito da azienda turistica ovvero per **b) lotto unico costituito dai soli immobili**, ritenendo opportuno procedere a nuovo tentativo di VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO con modalità asincrona, senza riduzione del prezzo rispetto ai valori indicati nel precedente bando di vendita.

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

LOTTO UNO COSTITUITO DA AZIENDA TURISTICA: L'azienda è composta da beni mobili ed immobili come da stima del dott. Giuseppe D'Angelo e così di seguito descritta.

BENI IMMOBILI. La struttura si configura come un'unica unità locale articolata su più immobili fisicamente separati, ma prossimi e comunque strettamente connessi dalla finalità turistico ricettiva. Tutti i beni immobili oggetto di stima, ad eccezione dell'unità abitativa sita in Acerenza, sono strettamente interconnessi ad un più ampio compendio immobiliare, di cui fanno parte anche altri beni.

UNITA' ABITATIVA: Comune di Acerenza (PZ): Unità abitativa di Via Regina Elena n. 71 (ex Piazza Roma n. 61) di circa 40 mq utili e con una ospitalità prevista di n. 4 posti letto.

Struttura ricettiva realizzata nell'agro del Comune di Forenza (PZ) così composta:

NUOVO BORGO: edificio adibito alla ricettività Turistico Albergherie con n. 8 appartamenti distribuiti su due piani, ciascuno dei quali è dotato di servizi igienici privati.

CORPO OTTAGONO: edificio destinato a tipologia di ricettività alberghiera. Questo si sviluppa su n. 4 livelli, con la realizzazione di n. 16 camere suddivise su n. 2 piani (piano terra e primo piano) di cui n. 9 suite e n. 7 camere standard, al piano terra e primo; il livello interrato è destinato ai locali tecnici per l'alloggio degli impianti tecnologici quale centrale termica, locale tecnico per controllo pompe e impianti di idromassaggio e cascata,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

loCALE tecnico per vasche di compensazione e depurazione acqua e n. 3 locali tecnici per macchine piscina; il piano seminterrato invece è destinato alla spa dove sono presenti: due ampie sale relax, zona reception e accoglienza clienti spa con angolo guardaroba, servizi igienici personale, locali per biancheria, spogliatoio / servizi clienti distinti per uomo, donna e bambini oltre ad uno destinato alle persone diversamente abili, sala massaggi, aree di accesso a solarium e piscine di cui una interna, con una zona destinata a docce emozionali, ed una esterna / interna. Completano la consistenza del livello spa gli ambienti interni destinati agli utilizzatori con i relativi servizi igienici ed il manufatto esterno in c.a. e legno a servizio della piscina che ospita sia un punto panoramico che un ambiente destinato a sauna. Inoltre, al piano terra vi è la sala polifunzionale utilizzabile per ricevimenti, eventi e mostre.

CASA SPARSA: edificio su un unico livello suddiviso in n. 7 camere triple con complessivi 21 posti letto, tutte dotate di servizi igienici privati di cui uno idoneo all'accoglienza delle persone diversamente abili. L'accesso a ciascuna unità avviene per il tramite delle porte al piano terra con affaccio direttamente sull'esterno.

CENTRO SERVIZI: edificio di nuova realizzazione. La struttura consta di due livelli fuori terra, oltre il sottotetto, ed è realizzata in cemento armato gettato in opera con solai in latero cemento, la copertura è del tipo a falde (con unica direttrice discendente verso SUD) realizzata in legno lamellare con soprastante manto di tegole ad esclusione del torrino scale che risulta sempre con una struttura in legno ma del tipo a padiglione.

Il primo piano ospita la reception della struttura che funge anche da ingresso generale e gli uffici amministrativi; al piano terra, sono collocate n. 2 camere di cui una destinata agli ospiti diversamente abili; completa la consistenza del centro servizi un vano adibito a sala riunioni posta al livello secondo, questo è presente in corrispondenza del corpo scale / ascensore, denominato "torrino" ed è raggiungibile solo per un ascensore esterno.

CLUB HOUSE – fabbricato al piano terra adibito a ricettività turistica con una camera con la capacità di accogliere ospiti diversamente abili ed alla così detta "grotta dei sapori", attualmente impiegata come magazzino, oltre altri ambienti; mentre il piano secondo risulta adibito ad abitazione ed è attualmente occupato senza titolo.

ALBERGO E RISTORANTE ESISTENTE: porzione di immobile strettamente interconnessa all'attività di ristorante infatti costituisce parte dei locali adibiti a deposito, servizi igienici personale, zona celle e corte etc.

AREA CAMPER: sono state realizzate n. 10 postazioni per accogliere camper per un totale di 40 posti letto.

SERVIZI LOGISTICI: centro dei servizi logistici al verde attrezzato, con una struttura interrata e un giardino all'italiana.

SISTEMA CONNETTIVO: insieme di strutture necessarie ad assicurare una buona fruibilità del villaggio collegando le principali unità ricettive.

FONDO RUSTICO: insieme dei terreni, camminamenti e giardini a servizio della struttura.

Identificativi catastali

L'unità sita nel Comune di Acerenza risulta identificata al NCEU di detto Comune al foglio 23 p.lla 393 sub. 3.

Gli Immobili siti nell'agro del Comune di Forenza sono tutti realizzati all'interno del fondo rustico identificato dalle seguenti particelle censite al NCT con i seguenti dati identificativi: 47, 51, 52, 54, 55, 56, 61, 84, 95, 96, 98, 104, 105 e 106 tutte del foglio 72.

I fabbricati ricadenti nel lotto sono identificati come segue:

NUOVO BORGO: edificio NON CENSITO all'Agenzia del territorio, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile.

CORPO OTTAGONO: edificio NON CENSITO all'Agenzia del territorio, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile.

CASA SPARSA: edificio NON CENSITO all'Agenzia del territorio, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile.

CENTRO SERVIZI: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite accatastamento dell'immobile.

CLUB HOUSE: l'intero edificio è identificata al NCEU del Comune Forenza al fg. 72 p.lla 105.

ALBERGO E RISTORANTE ESISTENTE - l'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune Forenza al fg. 72 p.lla 106.

SERVIZI LOGISTICI: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile.

SISTEMA CONNETTIVO: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile.

Il complesso immobiliare è conforme ai titoli abilitativi originari e alle successive varianti, ad esclusione di Acerenza per il quale non è stato rivenuto titolo edilizio, ad eccezione di alcune difformità: il bene di Acerenza deriva da una fusione realizzata in assenza di titolo abilitativo; i beni di Forenza invece presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, mancata realizzazione di scale esterne; diverso posizionamento e numero di aperture dei prospetti etc. Pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei necessari accertamenti di conformità e pratiche edilizie di completamento e/o comunque necessarie alla corretta identificazione delle consistenze che saranno oggetto di trasferimento.

Il bene di Acerenza risulta libero ed inoltre presenta un collegamento realizzato abusivamente con altra proprietà (porta di collegamento) che l'aggiudicatario dovrà rimuovere; sono da segnalare la presenza di danni da infiltrazione e danni agli infissi.

I beni di Forenza risultano concessi in uso in forza di un contratto di fitto all'attuale società con contratto stipulato dal fallimento e verranno rilasciati a seguito della vendita. Tutta la struttura necessita di importanti interventi di completamento, di manutenzione straordinaria e di ripristino / completamento impiantisco, con particolare riferimento all'ottagono, anche in relazione all'area e strutture / impianti complementari posti all'esterno.

Le coperture sono oggetto della cessione del diritto di superficie a terza società che detiene gli impianti fotovoltaici ivi installati.

Inoltre, sono presenti delle servitù di fatto di tipo funzionale e gestionale tutte riconducibili alla stretta interconnessione strutturale e funzionale dei beni staggiati.

Le particelle 47 e 54 del foglio 72 oltre alla club house sono occupate abusivamente da terzi in forza di un contratto di affitto non opponibile al fallimento, come indicato nell'allegato A al Contratto di affitto d'azienda - (cfr. allegati A1 della perizia di stima); tale condizione comporterà all'aggiudicatario il mancato godimento di detti beni a causa dell'impossibilità dell'immediata entrata in possesso degli stessi, oltre a dover considerare l'aggravio degli oneri economici derivanti da una azione legale per la liberazione di detti beni. Per tale ragione i C.T.U. hanno stimato il *minus* derivante dallo stato di occupazione abusiva in modo forfettario, considerando un deprezzamento pari al 30% rispetto al valore di stima che si determinerebbe in condizioni ordinarie, ovvero con l'immediata immissione in possesso del bene.

Conclusivamente, con l'acquisto delle due particelle l'acquirente avrà l'onere di liberazione dei beni a sua cura e spese, senza che alcuna indennità o risarcimento potrà essere richiesto alla procedura, gravando l'alea della mancata liberazione esclusivamente in capo all'acquirente.

Per tutti gli ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale di stima ed all'integrazione del 9 settembre 2020 ed ai relativi allegati.

BENI MOBILI: Fanno parte dell'azienda anche i beni ammortizzabili, così come indicati dagli ingegneri Tommaso Contaldi e Pasquale Cioffi nella perizia di stima. Si tratta dei beni strumentali enumerati nel libro cespiti a cui può attribuirsi il valore complessivo, a corpo, pari ad Euro 28.000,00 alla data della perizia.

Per l'esatta descrizione ed identificazione dell'azienda, si rimanda alla perizia di stima redatta dal dott. Giuseppe D'Angelo.

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA: € 2.879.000,00.

SOLTANTO NEL CASO DI MANCATO ACQUISTO DELL'AZIENDA SI PROCEDE ALLA VENDITA DEI SOLI BENI IMMOBILI COME SOPRA SPECIFICATI

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE: Insieme di beni immobili siti in Forenza (PZ) e Acerenza (PZ). Gli immobili in oggetto sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Forenza e Acerenza con i seguenti dati identificativi:

Foglio 23, particella 393, sub 3, Comune di Acerenza alla Via Regina Elena ad uso abitazione;

Foglio 72, particelle 47, 51, 52, 54, 55, 56, 61, 84, 95, 96, 98 e 104 Comune di Forenza - Fondo rustico;

Beni da censire + Foglio 72, particella 106 e particella 105 nel Comune di Forenza - Complesso turistico alberghiero

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA: € 1.722,000,00.

Per l'esatta descrizione e identificazione della massa di beni immobili, anche relativamente alle servitù ivi esistenti ed alla situazione di fatto in cui si trovano, si rimanda alla perizia di stima del 3 marzo 2020, integrata con supplemento del 9 settembre 2020, redatta dagli Ingegneri Pasquale Cioffi e Tommaso Contaldi.

Entrambe le perizie sono visionabili sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito www.astegiudiziarie.it

Prezzi base di vendita

LOTTO UNO - AZIENDA TURISTICA: il prezzo base di vendita per il complesso turistico ricettivo è fissato in **euro 384.300,00**. Non sono ammesse offerte per un prezzo inferiore al prezzo base.

LOTTO DUE IMMOBILIARE: il prezzo base di vendita per gli immobili di cui al LOTTO DUE è fissato in **euro 229.860,00**. Non sono ammesse offerte per un prezzo inferiore al prezzo base.

I Curatori

Rendono Noto

Che il giorno **5 giugno 2025, alle ore 16.00**, si procederà alla **vendita telematica senza incanto asincrona** tramite piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili sopra descritti secondo le seguenti modalità:

1. Preliminarmente, la valutazione di offerte irrevocabili di acquisto in blocco per il LOTTO UNO AZIENDA, con valore pari e/o superiore al prezzo base d'asta.
2. Successivamente, **soltanto nel caso di mancate offerte per il lotto uno azienda**, si procederà alla valutazione e verifica di eventuali offerte per il lotto due immobiliare.
3. Saranno prese in considerazione le offerte relative ai due lotti (prima l'azienda e soltanto successivamente il lotto immobiliare) e, in caso di più offerte, si procederà alla gara da svolgersi nella data fissata per l'asta, con base d'asta l'offerta più alta, mediante

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unica offerta in aumento ad aumento libero da formularsi entro quindici minuti successivi con le procedure telematiche indicate dal sistema informatico.

I curatori procederanno alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 di 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sarà onere di liberare materialmente gli immobili ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario in forza del contratto di acquisto, senza indennità o risarcimento alcuno a carico del fallimento.

Condizioni per la presentazione delle offerte irrevocabili

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità telematiche di seguito indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 3 giugno 2025** e dovranno contenere il bonifico della cauzione pari al 20% del prezzo offerto versata da effettuare improrogabilmente nelle 72 ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita su IBAN IT 97 Z 05385 76090 000000000943 - accesso presso BANCA POP. DI PUGLIA E BASILICATA ed intestato a FALL.67/2014 TR. SALERNO.

Ciascun offerente, tranne il soggetto fallito, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., con l'espresso avvertimento che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, comma 3, c.p.c. 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, comma 1, c.p.c..

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Al termine del completamento dell'offerta si riceverà una e-mail da noreplypvp@giustizia.it con il link da cui è possibile scaricare l'offerta e il codice da inserire per scaricarla.

Si scaricherà così un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta (da non aprire per evitare di danneggiarlo).

Tale file dovrà essere inviato a mezzo pec all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta, (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32 del 2015).

Si precisa che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo avvio delle procedure per il recupero coattivo); c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura concorsuale

f67.2014salerno@pecfallimenti.it; d) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. L'offerta di acquisto è irrevocabile per 120 giorni dalla presentazione e deve contenere:

- I dati identificati dell'offerente: nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione); nel caso di società, la denominazione e ragione sociale, l'indicazione dell'amministratore dotato dei poteri, la visura CCIAA aggiornata almeno a tre giorni prima e lo statuto sociale dal quale si evincano i poteri dell'amministratore.
- Il numero del fallimento ed il relativo tribunale;
- I dati identificati del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce; La descrizione del bene;
- Il nominativo dei curatori;
- Il tribunale presso il quale pende la procedura fallimentare; La data e l'ora fissata per l'inizio dell'operazione di vendita; L'importo versato a titolo di cauzione;
- La banca emittente, il CRO ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento della caparra.
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- Il recapito di telefonia fissa e mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento e per le comunicazioni che dovessero rendersi necessarie durante lo svolgimento della gara.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;
- L'espressa dichiarazione di irrevocabilità della proposta per 120 giorni dalla presentazione;
- L'espressa accettazione del presente avviso;
- L'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- La copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

- L'indicazione del prezzo offerto.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- Copia del bonifico della cauzione versata che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle 72 (settantadue) ore precedenti l'inizio dell'asta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo).

Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione Giudice Tutelare.

Se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Gli oneri fiscali e gli oneri inerenti il trasferimento dei cespiti saranno a carico dell'aggiudicatario ivi compreso integrazioni di imposta oltre sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai curatori solo nella data ed all'orario sopra indicata; la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta

elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste telematiche" e avrà una durata di trenta minuti durante la quale ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Allo scadere del termine i curatori provvederanno a visionare le offerte segrete e dichiareranno aggiudicatario provvisorio il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

L'offerta è inefficace:

1. se perviene oltre il termine stabilito;
2. se è inferiore al prezzo base d'asta
3. se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al ventesimo del prezzo proposto.
4. L'offerta è irrevocabile per 120 gg dalla sua presentazione.
5. Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

Prima fase

Si procederà alla gara per il lotto uno aziendale con offerte di valore superiore al prezzo di stima e si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta.

Qualora siano presentate più offerte, il curatore inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione provvisoria in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara.

Seconda fase

Qualora non sia stata presentata nessuna offerta per il lotto unico aziendale, si procederà alla gara per il lotto due immobiliare con offerte di valore superiore al prezzo di stima e si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta.

Qualora siano presentate più offerte, il curatore inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione provvisoria in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara.

Completamento della procedura

L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio, nel termine perentorio di **60 giorni** da quando il curatore comunicherà l'accettazione formale dell'offerta, a mezzo bonifico bancario corrente - IBAN IT 97 Z 05385 76090 000000000943 - acceso presso BANCA POP. DI PUGLIA E BASILICATA intestato a FALL.67/14 tr. Salerno, con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto curatore o a mezzo PEC della procedura fallimentare f67.2014salerno@pecfallimenti.it, restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve.

Il mancato versamento dell'integrale saldo prezzo nel termine perentorio indicato e/o la mancata partecipazione alla vendita in sede di stipula, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario definitivo e la perdita della cauzione versata.

I Curatori avvertono che l'atto pubblico verrà stipulato entro 30 giorni dall'integrale versamento del saldo prezzo, dinanzi al Notaio che sarà designato dagli organi della procedura/o dall'aggiudicatario, con ogni onere a carico dell'aggiudicatario definitivo.

Quindi le spese di certificazioni energetiche, registrazione, trascrizione, voltura catastale, ed eventuali vulture precedenti ed accatastamenti, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario definitivo, su cui incombono le attività tese alla materiale liberazione dell'immobile da residui. Le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, ove richieste, sono a carico dell'acquirente e saranno effettuate dal notaio prescelto.

È prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

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 contratto di compravendita sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il contratto di compravendita se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul “Portale delle vendite pubbliche” presso il Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

I Curatori cureranno, affidando all’uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l’inserimento dell’avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine.

I Curatori si riservano la facoltà di procedere ad altre forme pubblicitarie senza dover modificare il presente avviso.

I Curatori cureranno la obbligatoria comunicazione a mezzo pec del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con i curatori avv.ti Giovanni Noschese ed Andrea Scarano, con studio in Salerno tel. 089.791304, pec. f67.2014salerno@pecfallimenti.it, da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell’area ad essa riservata, con la funzione “Prenota visita immobile”, potrà procedere alla visita del bene ed all’esame dei dati e dei relativi documenti.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti sono perentori.

I Curatori comunicano che la presente procedura competitiva ha ad oggetto una vendita SENZA INCANTO per cui non saranno ammesse offerte in aumento dopo la chiusura dell’asta e che, ciononostante, si riservano di sospenderla e/o annullarla, su espressa autorizzazione degli organi della procedura, a loro insindacabile giudizio, in ogni momento prima della conclusione della vendita dinanzi al notaio, senza che la eventualità comporti alcun risarcimento o indennizzo di qualsiasi tipo a favore dell’aggiudicatario.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: Centralino: 0586/20141 Email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, 04.04.2025



Avv. Giovanni Noschese

Avv. Andrea Scarano

