

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
Sezione Fallimentare
Avviso di vendita competitiva

L'avv. Raffaele Trotta, curatore del fallimento n. 2/2014 del Tribunale di S. Maria C.V., giusta autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Bernardel Elisabetta, premesso che:

- la società fallita è proprietaria di complesso immobiliare adibito a industria per la lavorazione e il confezionamento di latte, sito in Ciorlano (CE), Strada Provinciale 11, Torcino Mastrati;
- il complesso immobiliare costituisce un unico lotto di vendita, composto da tre corpi distinti collegati tra loro mediante spazi coperti da tettoie realizzate con struttura in metallo e copertura in lamiera grecate, i quali complessivamente si estendono per circa mq. 3.908,30, oltre allo spazio esterno scoperto, che si estende complessivamente per circa mq. 12.826,60, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima allegata.

Il complesso immobiliare è attualmente distinto in catasto come segue: CATASTO FABBRICATI al predetto Comune di Ciorlano, Foglio 1 p.lla 139, cat. D/7, rendita € 11.994,71.

Con provvedimento del 22-24/02/2025 il Giudice Delegato al fallimento 2/2014, dott.ssa Elisabetta Bernardel, ha autorizzato la pubblicazione del presente avviso di vendita competitiva.

Tanto premesso,

INVITA

ogni interessato a formulare offerta di acquisto del sopra indicato complesso immobiliare (e seguente lotto unico), purché non per persona da nominare.

LOTTO UNICO:

piena ed intera proprietà di complesso immobiliare in cattivo stato di conservazione ed in origine adibito a centrale del latte, sito in Ciorlano, SP 11, composto da un'area di circa 16.000 mq ove insistono tre capannoni, con struttura portante in putrelle di acciaio e travi reticolari, collegati da due tettoie, con annessi locali adibiti ad ufficio. Il complesso confina nell'insieme a nord e ad est con p.lla 142, a sud con p.lla 140 e ad ovest con Strada Provinciale (SP 11) dalla quale si accede, salvo se altri. È riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Ciorlano, Foglio 1 p.lla 139, cat. D/7, rendita € 11.994,71. Lo stato dei luoghi è difforme alla consistenza catastale in ordine a distribuzioni interne e diverse destinazioni di alcuni ambienti. Il complesso è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 4 del 07.04.1988, avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di realizzazione del piano di sviluppo generale dell'azienda agricola alla contrada Torcino e Concessione Edilizia n. 10 del 16.12.1991 di cui non è possibile verificare la regolarità urbanistica in quanto la C.E. n.

10/91 non è rinvenibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciorlano (come attestato dal Responsabile dell'area Tecnica con nota prot. 3780 del 25.11.2021).

In Catasto il bene figura intestato a società terza.

PREZZO MINIMO

L'importo dell'offerta non potrà essere inferiore ad €. 435.000,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è prevista senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità del bene, difformità rispetto alle norme e ai regolamenti vigenti, sicché l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova all'atto del trasferimento, con tutte le servitù attive e passive, pesi e ragioni.

La vendita è da intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Ugualmente, eventuali vizi, difformità, mancanza di qualità e/o oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo a risoluzione, risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo.

La presentazione di offerte non comporta per gli organi fallimentari alcun obbligo, sicché questi potranno, a propria discrezione, in qualsiasi momento (anche all'esito di una eventuale gara tra gli offerenti) e senza alcun obbligo di motivazione, sospendere o interrompere la presente procedura o modificarne i termini, essendo in ciò pienamente autonomi. In tal caso, gli interessati non potranno accampare alcun diritto e/o avanzare richieste di indennità e/o risarcimento.

Pertanto, ogni definitiva valutazione in ordine alla vendita del bene, anche nel caso di offerta al prezzo indicato, è rimessa alla discrezionalità degli organi fallimentari.

Il presente avviso costituisce mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento.

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta dovrà essere irrevocabile, secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c., con un termine di irrevocabilità fino al completo esaurimento della procedura prevista dal presente avviso e comunque sino alla data del 30/12/2025; il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla eventuale gara e la perdita della cauzione che verrà definitivamente incamerata all'attivo della procedura.

Ugualmente, la cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" - salvo il risarcimento del danno ulteriore - laddove questa, a seguito della eventuale gara, non fosse adeguata al nuovo importo offerto, od ancora ove il soggetto selezionato (aggiudicatario), secondo le modalità di seguito

indicate, non stipuli il contratto definitivo, versando l'intero prezzo e quant'altro previsto anche per spese a mezzo assegni circolari, nei termini indicati dalla procedura fallimentare.

L'offerta di acquisto dovrà essere predisposta rispettando le condizioni previste dal presente avviso e dovrà indicare l'indirizzo pec al quale l'offerente intende ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e costituisce accettazione delle condizioni di vendita contenute nel presente avviso.

In presenza di più offerte valide, verrà indetta una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta ricevuta con rilancio segreto.

In caso di rilancio, la cauzione dovrà essere adeguata al nuovo importo offerto.

Le spese, e comunque tutti gli oneri, nessuno escluso (compresi i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli), necessari al trasferimento della proprietà, sono a carico dell'aggiudicatario. Ugualmente, ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e, qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'acquirente è tenuto a versarla nei termini di legge.

In caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dalla relativa comunicazione. L'aggiudicazione sarà comunicata a mezzo PEC all'indirizzo indicato dall'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere consegnate e/o recapitate a mezzo lettera raccomandata presso lo studio del curatore fallimentare, avv. Raffaele Trotta, in S. Maria C.V. alla via Roberto D'Angiò n. 100, entro le ore 18:00 del giorno precedente l'apertura delle buste.

Nel caso di recapito a mezzo raccomandata, farà fede non la data di spedizione bensì quella di consegna.

Le offerte dovranno essere contenute in busta chiusa.

All'esterno della busta dovrà essere riportata esclusivamente la seguente dicitura "Fallimento 2/2014 Tribunale di S. Maria C.V. - offerta per la procedura di vendita con gara del 27/5/2025", nonché le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

La persona che presenta l'offerta verrà identificata acquisendo copia del documento di riconoscimento.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare, pari al 10 per cento dell'importo offerto, intestato a "Tribunale S. Maria C.V. Fall. 2/2014", a titolo di cauzione.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile dell'offerente, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica certificata presso cui questi intende ricevere le comunicazioni, nonché copia del documento d'identità del firmatario (**non sarà possibile presentare offerte per persona da nominare**);
- per le persone giuridiche: la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita I.V.A., il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata (oltre che una visura camerale aggiornata all'attualità e copia del documento d'identità del firmatario);
- l'indicazione di aver letto e preso visione delle perizie di stima e del presente avviso;
- l'indicazione del prezzo offerto, oltre all'impegno al pagamento di tutte le spese, IVA se dovuta, ed oneri fiscali;
- l'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo e delle spese;
- la dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso, ivi inclusa l'irrevocabilità dell'offerta;
- l'esonero del fallimento 2/2014 e degli organi dello stesso da qualsiasi responsabilità per vizi, anche occulti, del bene e rinuncia a qualsiasi pretesa e/o richiesta di risarcimento danni.

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE

Il curatore procederà all'apertura delle buste il giorno 27/05/2025 alle ore 16:00 presso il proprio studio in S. Maria C.V. alla via R. D'Angiò n. 100.

Nel caso dovessero pervenire più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti.

La base d'asta sarà rappresentata dall'offerta più alta pervenuta ed il rilancio libero sarà di importo non inferiore ad €. 15.000,00. Si precisa che, in ogni caso, ciascun partecipante non potrà pareggiare l'offerta più alta pervenuta e/o formulata, ma potrà solo rilanciarla.

Per ciascun rilancio segreto sarà concesso un termine di tre minuti. Entro le ore 16:00 del quinto giorno successivo alla gara, ciascun offerente dovrà adeguare la cauzione versata al nuovo prezzo offerto. Il mancato versamento della differenza, comporterà l'esclusione e la perdita della cauzione già versata.

Decorso il termine per l'integrazione della cauzione, il curatore riferirà al Giudice Delegato e provvederà al deposito ex art. 107, comma 5.

La migliore offerta pervenuta sarà comunicata dal curatore a mezzo pec, ex art. 107, comma 3 l.f..

Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., si precisa che il Curatore potrà sospendere la vendita qualora successivamente pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, cauzionata come sopra.

In tal caso sarà indetta un'ulteriore gara tra il nuovo offerente e quello che in precedenza aveva formulato l'offerta più alta (ed adeguato la cauzione).

Restano fermi i poteri del Giudice Delegato di cui all'art. 108 L.F. e comunque si procederà all'aggiudicazione provvisoria solo a seguito di autorizzazione da parte del Giudice Delegato.

MODALITA' DELLA VENDITA E SALDO DEL PREZZO

In caso di accettazione dell'offerta da parte della Curatela e di aggiudicazione da parte del G.D., l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di giorni 120 (centoventi) il saldo del prezzo d'acquisto, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale S. Maria C.V. Fall. 2/2014" e consegnati al curatore, ovvero a mezzo bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare i cui dati saranno comunicati dalla curatela su richiesta.

Ai fini del decorso del termine di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà comunicata a mezzo PEC all'indirizzo indicato dall'offerente.

La vendita avverrà, ed il contratto di vendita verrà stipulato, secondo le condizioni e nei termini previsti dal presente avviso, senza garanzia di vizi e nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento dinanzi al Notaio scelto dalla procedura.

Dopo la stipula del contratto la procedura fallimentare autorizzerà - comunicandolo a mezzo pec - gli altri partecipanti al ritiro della cauzione. Il trasferimento della proprietà avverrà soltanto a seguito del pagamento del saldo prezzo e di tutti gli accessori e spese inerenti alla vendita, che sono ad esclusivo carico dell'acquirente; sono altresì a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali ed adempimenti, nessuno escluso, anche presso i pubblici uffici per la trascrizione della vendita, cancellazione di formalità pregiudizievoli, volture e/o aggiornamenti catastali.

PRECISAZIONI:

Si precisa che il complesso immobiliare è stato concesso in comodato a terzi. Il contratto prevede che, in caso di aggiudicazione, il contratto si risolverà ed il terzo dovrà restituire il cespite entro 60 giorni dal decreto di trasferimento o stipula dell'atto di vendita.

Eventuali richieste di visionare il bene possono essere inoltrate al curatore, avv. Raffaele Trotta (Tel 08231841623; email: avvraffaeletrotta@gmail.com; pec: raffaele.trotta@avvocatismcv.it)

S. Maria C.V., 18 marzo 2025

Il curatore del
fallimento 2/2014
avv. Raffaele Trotta

