

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione civile

Il Giudice Delegato Dott.ssa Roberta Giglio

(Fall.05/2010)

A rettifica dell'ordinanza emessa il 24.03.2025

Letta l'istanza del curatore, dott. Antonino Bottiglieri depositata in data 12.02.2025, con la quale chiede disporsi la vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento;

esaminato il programma di liquidazione ex art. 104-ter legge fall., depositato in data 1 marzo 2011;

rilevato che il programma è stato approvato in data 21.02.2011;

ritenuto che, in seguito alle modifiche apportate all'art. 104-ter l. fall. dal decreto correttivo (D.Lvo 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;

ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura fallimentare e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato;

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, il quale ha stimato gli immobili di proprietà della società fallita;

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;



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.,

ravvisato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. Att., cod. proc. civ., è divenuta obbligatoria, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n. 119;

ritenuto che la natura del bene staggito unitamente all'innovazione della vendita telematica potrebbe comportare il concreto rischio di disincentivare l'agevole svolgimento nella procedura fallimentare decretando pertanto un minor soddisfo dalla massa dei creditori;

ravvisato, dunque, il **periculum**, per il sollecito svolgimento della procedura, di attuare, a seguito della piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche, la vendita con modalità telematiche come prevista dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, in vigore dal 4 maggio 2016, convertito con modificazioni della legge 30 giugno 2016, n. 119;

Ordina

la vendita senza incanto per il giorno **25.09.2025 ore 11.00** dei beni immobili articolati nei seguenti lotti:

LOTTO N.4

Prezzo base d'asta	€57.548,80
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione	10% della somma offerta
Descrizione dei beni	Locale deposito, sito in Castelnuovo Cilento (SA) , Frazione Velina, via Tempone Chiarasso, "Parco degli Angeli" rip. in NCEU al Fol. 12 part. 1347 sub 22, Cat. C/2, Classe 5, di mq. 200, superficie catastale mq.252, R. C. 258,23, piano interrato.
Perizia	CTU visionabile presso lo studio del Curatore
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare.	1) Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento del 23.01.2012 , ai nn. 3269/2839;

	2) Trascrizione Ipoteca Volontaria del 30.12.2005 ai nn. 64718/16899
Stato dell'immobile	Libero e nella disponibilità della Curatela
Oneri condominiali	Vi sono oneri da quantificare
Imposte	Come per Legge

LOTTO N. 17

Prezzo base d'asta	€. 208.978,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione	10% della somma offerta
Descrizione del bene	Fabbricati in corso di costruzione siti in Castelnuovo Cilento (SA), località Costa, su terreni distinti in NCT al Fol.9, part. 221-222-223, con superficie totale di mq.1740 composti da n.4 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera, accostato ad altro edificio con tipologia a schiera. Il lotto comprende la quota pari a 3/18 delle particelle 218-219-228-236-238-239 su cui dovranno essere realizzate a carico degli acquirenti le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune in virtù di convenzione stipulata dalla società fallita.
Perizia	CTU visionabile presso lo studio del Curatore
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare.	1) Trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento del 23.01.2012 , ai nn. 3269/2839 2) Trascrizione Ipoteca volontaria del 20.02.2007, ai nn. 9015/2247
Stato dell'immobile	Libero e nella disponibilità della Curatela
Oneri condominiali	Vi sono oneri da quantificare
Imposte	Come per Legge

LOTTO N. 18

Prezzo base d'asta	€. 130.662,40
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione	10% della somma offerta
Descrizione del bene	Fabbricati in corso di costruzione siti in Castelnuovo Cilento (SA), località Costa, su terreni distinti in NCT al Fol.9, part. 225-226, con superficie totale di mq.1148 composti da n.6 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera con superficie complessiva di

	mq.992, accostato ad altro edificio con tipologia a schiera. Il lotto comprende la quota pari a 2/18 delle particelle 218-219-228-236-238-239 su cui dovranno essere realizzate a carico degli acquirenti le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune in virtù di convenzione stipulata dalla società fallita.
Perizia	CTU visionabile presso lo studio del Curatore
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare.	1) Trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento del 23.01.2012 , ai nn. 3269/2839 2) Trascrizione Ipoteca volontaria del 20.02.2007, ai nn. 9015/2247
Stato dell'immobile	Libero e nella disponibilità della Curatela
Oneri condominiali	Vi sono oneri da quantificare
Imposte	Come per Legge

LOTTO N. 19

Prezzo base d'asta	€. 50.749,50
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione	10% della somma offerta
Descrizione del bene	Fabbricati in corso di costruzione siti in Castelnuovo Cilento (SA), località Costa, su terreni distinti in NCT al Fol.9, part. 227, di estensione di mq.483 composti da n.3 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera con superficie complessiva di mq.383, accostato ad altro edificio con tipologia a schiera. Il lotto comprende la quota pari a 1/18 delle particelle 218-219-228-236-238-239 su cui dovranno essere realizzate a carico degli acquirenti le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune in virtù di convenzione stipulata dalla società fallita.
Perizia	CTU visionabile presso lo studio del Curatore
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare.	1) Trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento del 23.01.2012 , ai nn. 3269/2839 2) Trascrizione Ipoteca volontaria del 20.02.2007, ai nn. 9015/2247
Stato dell'immobile	Libero e nella disponibilità della Curatela
Oneri condominiali	Vi sono oneri da quantificare
Imposte	Come per Legge

LOTTO N. 20

Prezzo base d'asta	€. 2.560,00
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione	10% della somma offerta
Descrizione del bene	Terreni siti in Castelnuovo Cilento (SA), distinti in NCT al Fol.12, particelle 1217, 666, 751 e 755. Detti terreni sono situati in Castelnuovo Cilento nei pressi del complesso residenziale per civili abitazioni denominato "Parco degli Angeli", si tratta di particelle residuali di piccola entità ricadenti in zona F del P.R.G. vigente o comunque porzioni di terreno di risulta facenti parte della lottizzazione con cui sono stati edificati i fabbricati del complesso residenziale denominato "Parco degli Angeli". Allo stato attuale i detti terreni risultano individuati in zona F1p (attrezzature e servizi-a valenza locale di progetto) del nuovo PUC adottato dal Comune di Castelnuovo cilento con delibera di Giunta Comunale n.59 del 30.07.2018.
Perizia	CTU visionabile presso lo studio del Curatore
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare.	1) Trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento del 23.01.2012 ai nn. 3269/2839
Stato dell'immobile	Libero e nella disponibilità della Curatela
Oneri condominiali	Vi sono oneri da quantificare
Imposte	Come per Legge

1) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima depositata ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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 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 dei beni.

2) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (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, 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, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

▪ 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 25.09.2025 ore 11.00”** 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 11.00 del giorno antecedente a quello fissato per la 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;

Nell'offerta dovranno essere riportati:

▪ Il nome ed 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, 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, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co III, c.p.c. (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 di Ruolo Generale del fallimento
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- 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 ai seguenti importi:**

	per il lotto 4	
euro 43.161,60	(quarantatremilacentosessantuno/60);	

per il lotto 17	euro 156.733,50
(centocinquantaseimilasettecentotrentatre/50);	

per il lotto 18	euro 97.996,80
(novantasettemilanovecentonovantasei/80);	

per il lotto 19 euro 38.062,20 (trentottomilasessanta/20)

per il lotto 20 euro 1.920,00 (millenovecentoventi/00)

equivalenti al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;

- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

All'offerta dovrà essere allegato:

un **ASSEGNO CIRCOLARE N.T.** intestato alla Procedura Fallimentare N. **05/2010** Tribunale di Vallo della Lucania 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 n. 590009 acceso presso Banco di Napoli-Filiale di Vallo della Lucania, intestato alla procedura fallimentare.

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp att. C.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n°385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura fallimentare ed è escussa dal Curatore su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente dovrà comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni previste dall'art. 571. L'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

▪ **l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 25.09.2025 ore 11.00 e seguenti avanti al Giudice Delegato nella sala delle udienze pubbliche del Tribunale di Vallo della Lucania** alla presenza degli offerenti, ove comparsi;

▪ **L'offerta è inefficace 1)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito; **2)** se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato; **3)** se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare in misura non 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.

3.4 Procedimento di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

▪ Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 2° comma c.p.c.

▪ Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%**, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene 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 Giudice 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 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.
- Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il giudice delegato valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.

3.5 Completamento della procedura

- 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. **05/2010**, 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. **05/2010**, ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, perentoriamente nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione.
- L'assegno circolare n.t. o la 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;
- 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 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

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.

3) PUBBLICITA' E VISITE

La presente ordinanza sarà inserita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.

Il Curatore curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., la pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta sui quotidiani di informazione locali e la pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Manda

al curatore per la pubblicità disposta con la presente ordinanza 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.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore (dott. Antonino Bottiglieri con studio in Battipaglia (Sa) tel. 0828 672121 fax 0828 672121, e-mail: a.bottiglieri@bvassociati.it - PEC della procedura vd1f52010@procedurepec.it - da fissarsi entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vallo della Lucania lì 26.03.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Roberta Giglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

