



TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 81/2009

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

Si premette che in data 05.10.2010 è stato approvato il programma di liquidazione dal Comitato dei Creditori e che in data 13.12.2010 si è regolarmente svolta la procedura di vendita relativamente ai beni immobili di proprietà della fallita società;

.- che all'esito della apertura delle buste, relativamente al cespite in Praia a Mare (Cs) Località Fortino, si è preso atto della presenza di un unico partecipante che ha offerto il **prezzo di € 82.000,00**;

.- che conformemente al programma di liquidazione approvato occorre ora procedere a “ ripetere la procedura competitiva con ulteriori forme pubblicitarie calibrate in relazione ai differenti beni ponendo a base d'asta il valore offerto “ .

Per quanto sopra e in ottemperanza al programma di liquidazione depositato il Curatore , a tanto autorizzato, rende noto quanto segue:

Il curatore del fallimento **n. 81/2009** dichiarato con sentenza del 16 dicembre 2009 dal Tribunale di Salerno vanta all'attivo della procedura la seguente unità immobiliare :

Lotto 3: Piena proprietà di un appartamento per vacanze sito in via Fortino,101,loc.Fortino di Praia a Mare (CS)

Descrizione e consistenza: Trattasi di immobile disposto su due livelli (PT e PP) collegati da scala interna e composto di tre vani ed accessori (sup. 91 mq ca.) oltre due balconate,una corte esclusiva ed un'area di parcheggio pertinenziale, l'immobile è parte integrante di un complesso edilizio residenziale composto da tre fabbricati autonomi.

Ogni fabbricato,posto a mezza costa della collina denominata appunto “Fortino”, è formato da unità a schiera distribuite su tre livelli e precisamente n.7 unità immobiliari al PSI e n.7 unità immobiliari al PT-PP.

L'insediamento si trova in un'area isolata,posta sul versante occidentale di una collina sita a Sud al di fuori del centro abitato, realizzata ed urbanizzata intorno alla fine degli anni '70 e raggiungibile con un'erta e tortuosa (a tornanti) salita di circa 800 ml dal bivio posto sulla strada provinciale che corre parallela al mare.

Su quest'area,con successivi interventi autonomi,sono stati realizzati numerosi altri insediamenti abitativi-residence per vacanze la cui peculiare caratteristica è quella di essere affacciati verso il mare (Ovest,Sud-Ovest) e verso l'isola di Dino che dista solo alcuni chilometri in linea d'aria.

L'immobile oggetto d'interesse fa parte del secondo dei tre fabbricati che compongono il complesso residenziale e quest'ultimo è separato sia dal fabbricato che lo precede che da quello che lo segue da una cancellata metallica cosicchè ognuno dei corpi di fabbrica risulta essere autonomo ed indipendente dagli altri due. Il fabbricato, a configurazione rettangolare allungata è disposto in verso Nord-Sud, parallelo e sottoposto al rettilineo della strada (via Fortino) sito ad Est che raccorda due tornanti ascendenti ed è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., muri di tompagno e tetto di copertura a due falde inclinate in verso Est-Ovest. Con una scaletta in muratura che si diparte dalla strada soprastante si raggiunge pedonalmente l'ampio (da 5,00 a 7,00 ml) viale posto ad Est del fabbricato (lato monte).

Il viale (part. 576) è sottoposto di circa 3.00 ml rispetto la sede stradale, è sterrato e la parte ad immediato ridosso del muro di sostegno della strada è adibita a parcheggio a pettine per le auto vetture dei condomini. Quello indicato col n.101 è di pertinenza dell'UI in oggetto d'indagine; viceversa il viale ad Ovest del fabbricato, parallelo al precedente e sterrato anch'esso (lato mare) , è di dimensioni trasverse molto più ridotte (3,50 ml) del precedente e consente l'accesso alle unità abitative del PSI che si affacciano su quel fronte. I due viali sono tra loro collegati da strada solo sul lato meridionale dell'edificio (mentre sul lato settentrionale l'area di separazione con il terzo fabbricato dell'insediamento ha destinazione privata) e le autovetture possono raggiungerli per mezzo di una bretella che si diparte dalla via Fortino prima del tornante. L'appartamento in analisi – il n.4 dell'edificio, ovvero quello centrale del complesso (compreso tra il n.99 a Sud ed il n.103 a Nord) – presenta l'accesso al Piano Terra sul fronte orientale attraverso una piccola corte privata rettangolare pavimentata e dotata di impianto doccia della sup.di 26 mq ca. delimitata da cancelletto metallico d'ingresso a due ante e separata con una bassa ringhiera dalle analoghe corti che la precedono a Sud e lo seguono a Nord. Su questa corte esclusiva si aprono l'ingresso all'appartamento e due finestre (cucina e bagno). Il Piano Terra è composto di ingresso, cucina, bagno, soggiorno, balcone-veranda sul lato mare (ma la cui vista frontale è preclusa dal fabbricato frontistante) per una sup.complessiva di ca. 52,10 mq. Allo spigolo NO del soggiorno si diparte la scala che porta al Primo piano.

Quest'ultimo si compone di disimpegno, due camere da letto ed un piccolo bagno per una superficie di ca. 38,70 mq. Vi sono, altresì, due balconi, il primo di 7,50 mq ca. per tutto il fronte orientale, prospiciente l'ingresso ed il secondo, di circa 3,50 mq prospiciente ad occidente, verso il mare.

L'appartamento, pavimentato, intonacato e tinteggiato è dotato di impianti idrico ed elettrico sotto traccia e di impianto di climatizzazione. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali.

Dati catastali: Individuato al Catasto Fabbricati al foglio 52, part.244/4, cat.A/3 cl.3 ,6 v. con annessa la part.572 del fol.52 di 26 mq del Catasto Terreni.

Confini : Confini dell'immobile nel suo complesso : Nord – appartamento n.103 (n.5); Sud – appartamento n.99 (n.3); Est – part.585 (viale d'ingresso e parcheggio); Ovest – part.567

Conformità urbanistica : Il fabbricato di cui fa parte l'immobile , ricorrendone i presupposti , è stato dotato di certificato di abitabilità sin dal 11.12.1979. L'area del territorio su cui insiste l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla L. 1497/39. A tutt'oggi per l'U.I. non sono state inoltrate istanze di sanatoria

e/o condono edilizio ; quest'ultimo potrebbe essere necessario per la chiusura permanente della balconata (veranda) lato mare (10,34 mq) il cui costo ex DL. 269/03 e L. 326/03 ascende a complessivi € 1.426,92.

Stato occupativo: L'immobile è libero e nella piena disponibilità della Curatela

VALORE DI STIMA : EURO 108.700,00 (CENTOOTTOMILASETTECENTO/00)

IL CURATORE

Prendendo atto che all'esito della gara svoltasi in data 13.12.2010 l'unica offerta pervenuta è risultata pari ad **€ 82.000,00** , intendendo ricevere e vagliare offerte anche migliorative

INVITA

gli interessati all'acquisto dei richiamati immobili a far pervenire **offerte irrevocabili di acquisto** in conformità a quanto di seguito previsto:

Oggetto dell'offerta: il soggetto interessato dovrà formulare l'offerta con riferimento al **lotto 3** come indicato e descritto nella perizia di stima e nei documenti depositati presso lo studio del curatore ed in Cancelleria Fallimentare e di cui può prendersi visione.

Soggetti legittimati a partecipare alla gara : Possono partecipare alla nuova procedura indetta tutti i soggetti che offrano un prezzo non inferiore al prezzo base e prestino la cauzione prevista

La società Falco Immobiliare S.r.l., che in caso di mancato svolgimento della gara resta obbligata all'acquisto per effetto della proposta irrevocabile depositata, è ammessa di diritto a partecipare con l'unico obbligo di integrare la cauzione per un valore di € 8.200,00

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 i beni si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche degli ingegneri nominati alla quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione, dovendosi ritenere che la descrizione degli immobili 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 dedicata alla descrizione del lotto ed 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.

Per l'immobile è stata predisposta la certificazione notarile ma , in ogni caso , si precisa che è facoltà degli organi di procedura sospendere il presente invito nell'ipotesi in cui emergano eventuali 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 la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno alla via Papio n. 20 **entro e non oltre le ore 12.00** del giorno **21 gennaio 2011** in busta di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura "*Offerta per la vendita del 24.01.2011*". La cancelleria 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** con esatta indicazione del numero del fallimento , **del lotto per il quale si intende partecipare** , del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza, ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, ed indicativa del prezzo proposto dall'offerente
 - ii) **prezzo offerto** per l'acquisto degli immobili **pari o superiore al prezzo base di € 82.000,00** (oltre imposte di legge, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli)
 - iii) **fotocopia di un documento** di identità per le persone fisiche o visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche;
 - iv) **assegno circolare** non trasferibile emesso da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana intestato al Fallimento n. 81/2009, per una somma pari al 10% del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile 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.
 - v) non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.
 - vi) 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 **24 GENNAIO 2011** con inizio **alle ore 12,00**, presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno alla via Papio n. 20, dinanzi al Sig. Giudice Delegato al fallimento ed al curatore.
5. All'apertura delle buste sono invitati a partecipare i sigg. componenti del Comitato dei Creditori ed il legale rappresentante della società fallita.
6. In caso di presenza di più offerte, si procederà ad una gara da svolgersi nella data dell'udienza di vendita avanti al G.D. **esclusivamente tra coloro che avranno depositato** in cancelleria, nelle forme sopra indicate, **offerte irrevocabili di acquisto a prezzo pari o superiore al prezzo base di € 82.000,00**

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, individuato il miglior offerente, gli Organi della Procedura si riservano di valutare entro il termine di **3 giorni** sentito eventualmente il Comitato dei Creditori che è invitato a partecipare all'asta, la convenienza delle offerte. In caso di mancanza di offerte il bene sarà definitivamente assegnato alla società unica partecipante all'udienza del 13.12.2010.

E' espressamente ammessa la possibilità di sospendere la gara e di indire nuova procedura competitiva tra tutti gli interessati qualora intervenga con deposito in Cancelleria entro il **28.01.2010** ore 12,00 offerta migliorativa di **almeno il 10%** del miglior importo realizzato nella indetta gara.

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 verrà restituita la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c.; agli offerenti non presenti - i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c. verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

7. L'atto definitivo di trasferimento dell'immobile posto in vendita verrà stipulato entro **30 giorni** dall'accettazione dell'offerta ovvero dalla sua comunicazione dinanzi al notaio designato dagli Organi della procedura, previo pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo assegni circolari intestati alla procedura da consegnare a mani del curatore in occasione della stipula dell'atto, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intrattenuto dal fallimento entro dieci giorni prima della data del rogito. 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. Il bene verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli, con immissione in possesso entro 15 giorni dalla stipula del relativo atto notarile.

9. Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso al notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà direttamente al Notaio rogante o al Curatore al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

10. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per le procedure fallimentari 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.

11. Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita degli immobili anche ai sensi degli artt. 107 4° comma e 108 legge fallimentare fino al momento della comunicazione di accettazione di una delle proposte di acquisto pervenute.

12. Le trattative per la cessione 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.

L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della procedura o configgere con gli stessi.

13. Copia del presente avviso è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno e sarà pubblicata mediante affissione di un avviso per tre giorni nell'albo del Tribunale. Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità: • inserimento dell'invito ad offrire, unitamente a copia delle relazioni di stima, nei siti internet www.astegiudiziarisalerno.it e www.asteimmobili.it almeno 15 giorni prima della data della gara • divulgazione dell'invito ad offrire, omessa l'indicazione del debitore, mediante affissione di manifesti murali nei comune di Praia a Mare (CS) • pubblicazione di un estratto di vendita almeno 15 giorni prima della data della gara e una sola volta sul quotidiano La Repubblica.

L'estratto del presente avviso verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

14. Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Berardino n° 12 tel. 0828/308262 fax 0828/346698, e-mail tommasonigro@libero.it, potrà procedere alla visita degli immobili nonché, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, all'esame dei dati e dei documenti relativi ai medesimi immobili.

Salerno, 16 dicembre 2010

Il curatore

Dott. Tommaso Nigro