



ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

con eventuale mutuo ABI
art. 108 L.F. ed artt. 570-575 c.p.c.

II GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza del curatore fallimentare del 17.06.2010 e tenuto conto dei successivi informali contatti;
- ritenuto che appare opportuno procedere alla vendita, in unico lotto, dell'immobile acquisito all'attivo del fallimento e dei mobili e degli arredi degli uffici dell'immobile stesso indicati nel verbale di inventario;
- dato atto che è stata depositata in Cancelleria istanza cauzionata per l'acquisto del complesso aziendale innanzi descritto per il prezzo complessivo di € 1.950.000,00 oltre IVA e spese di trasferimento;
- ritenuto altresì che gli organi della procedura intendono ricevere e vagliare offerte migliorative;
- esaminati i documenti ipocatastali allegati alla perizia e rilevata la completezza degli stessi;
- ritenuto che la peculiarità del compendio immobiliare suggerisce di tentare la vendita senza incanto con forme di pubblicità mirate;
- visti gli artt. 104-105 e 108 L.F., in relazione agli artt.570 e segg. c.p.c.e 173 quinquies disp.att. cpc
- ritenuto quindi che si possa disporre la procedura di vendita di seguito descritta

ORDINA

la vendita senza incanto con offerta irrevocabile dei beni immobili del fallimento e dei mobili e degli arredi degli uffici dell'immobile stesso indicati nel verbale di inventario – descritti, a solo scopo commerciale, nella scheda di seguito riportata – precisando che gli stessi sono venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

1 Data e luogo della vendita

La vendita avrà luogo innanzi al **G.D., Dr. Giorgio Jachia**, nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Salerno, Sezione Fallimentare, Via Papio n. 20, il giorno 25 ottobre 2010 ore 12.00 iniziando con la verifica delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate entro il termine e con le modalità di cui appresso ed indicate nel bando di vendita.

2 Procedura di vendita

Alla vendita senza incanto con offerte segrete irrevocabili si procederà con le seguenti regole e modalità:

1) I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche di ufficio allegate al fascicolo di vendita alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione degli immobili staggiati;

2) la descrizione dell'immobile compiuta in questo atto e nelle relazioni tecniche di ufficio allegate al fascicolo di vendita ha funzione esclusivamente commerciale;

3) per partecipare alla gara ogni offerente dovrà - **a pena di irricevibilità** - depositare presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno, entro e non oltre il termine indicato nella scheda che segue e nel bando, la propria offerta di acquisto in busta chiusa di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura **“istanza di acquisto senza incanto per vendita fallimentare del giorno 25/10/2010 ore 12.00”**. La cancelleria provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante.

4) L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, **a pena di esclusione:**

a) la domanda IN CARTA LEGALE con l'indicazione in prima riga del numero del fallimento e con l'indicazione del proprio nominativo e del relativo codice fiscale nonché della propria residenza ovvero se



trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonchè della sede legale;

b) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o per le persone giuridiche visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante;

c) documentazione bancaria attestante l'avvenuto bonifico/accredito - nei termini di cui all'art.173 quinquies, 2 co. disp. att. c.p.c ossia non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta di acquisto - degli importi indicati nella richiamata scheda a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, sul **conto corrente bancario, Codice IBAN N. IT68U010301520000006321594** in essere presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno**, intestato alla procedura fallimentare n. 28/07;

d) offerta irrevocabile di acquisto indicativa del prezzo dall'offerente proposto.

5) In caso di presenza di più 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. L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, se del caso all'esito della gara suddetta, con distinta indicazione del prezzo offerto per l'immobile e per i beni mobili, l'offerta più alta nel totale.

6) 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'aggiudicatario:

a) **si accollerà tutte le spese di vendita e del trasferimento del diritto reale, comprese quelle di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni;**

b) dovrà versare il prezzo di acquisto mediante bonifico bancario, dedotto l'importo già versato in conto prezzo, entro 120 giorni dall'adunanza di vendita, sul conto corrente intestato al fallimento già sopra indicato, ed entro il suddetto termine dovrà essere altresì depositata in cancelleria l'attestazione bancaria dell'avvenuto versamento;

c) sarà dichiarato decaduto - con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa salvo i maggiori danni a norma dell'art. 587 c.p.c. - in caso di mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito.

8) L'aggiudicatario inoltre

a) potrà ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la **concessione di mutui ipotecari a favore di aggiudicatari di immobile in vendita giudiziaria;**

b) potrà cercare sul sito internet <http://www3.abi.it/AsteImm/>

l'elenco degli istituti di credito aderenti all'accordo ABI per il Tribunale di Salerno ai quali potrà rivolgersi anche e preferibilmente **prima dell'asta;**

c) potrà per motivi gravi – o imprevedibili o coincidenti con difficoltà di erogazione del Mutuo Bancario – depositare prima della scadenza del predetto termine - istanza di proroga indicante il numero di giorni richiesti e riportante l'impegno a versare il prezzo maggiorato con gli interessi legali; in caso di mancato integrale pagamento del prezzo maggiorato degli interessi legali entro il termine prorogato sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, salvo i maggiori danni a norma dell'art. 587 c.p.c.;

d) dovrà, in caso di comunicazione al Tribunale della volontà di richiedere l'**erogazione di un mutuo ipotecario a favore di un aggiudicatario di immobile in vendita giudiziaria**, accollarsi tutte le spese notarili ed accessorie per il caso in cui il G.D. delegherà ad uno dei Signori Notai, che hanno dato al Consiglio Notarile di Salerno la propria disponibilità ad operare con la IV sezione Civile del Tribunale di Salerno, tutte le attività successive all'asta, compresa la predisposizione del contenuto del decreto di trasferimento;

9) Il G.D. potrà sospendere la vendita in ogni momento a norma dell'art. 108 L.F.



10) La presente ordinanza sarà notificata dal Curatore a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con il diritto di prelazione sull'immobile, ai creditori ipotecari iscritti, nonché al soggetto che ha formulato la proposta di acquisto indicata in premessa che dovrà integrare quanto depositato a titolo di fondo spese fino alla concorrenza dell'importo indicato nella presente ordinanza quale cauzione e conto prezzo, a pena di esclusione dalla gara e perdita della cauzione depositata

3 Adempimenti pubblicitari

La Cancelleria provvederà a dare pubblicità alla vendita mediante affissione del bando di vendita all'albo pretorio del Tribunale nonché mediante affissione nei locali del Tribunale di Salerno, sede centrale e sede distaccata di via Papio 20, dei manifesti **depositati dal curatore fallimentare**.

Si provvederà all'affissione dei manifesti murali nel solo comune di Salerno.

Atteso il valore degli immobili, il curatore provvederà altresì alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. ed alla pubblicazione di un avviso commerciale – contenente solo le informazioni utili alla vendita sui siti internet specializzati <http://www.astegiudiziarisalerno.it> e <http://www.tribunaledisalerno.net/> nonché sul quotidiano LA CITTA' e LA REPUBBLICA ed. REGIONALE, entrambi gli adempimenti quantomeno quarantacinque giorni prima dell'asta.

Il Curatore Fallimentare ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie.

4 Data ed ora dell'udienza e della presentazione delle offerte irrevocabili

Data e ora udienza di vendita	25 ottobre 2010 ore 12.00
Data e ora presentazione della busta con l'offerta.	22 ottobre 2010 ore 12.00

5 Scheda relativa ai lotti

LOTTO UNICO

PROCEDURA FALLIMENTARE	28/2007
LOTTO	LOTTO UNICO
DATA ED ORA UDIENZA DI VENDITA	25 ottobre 2010 ore 12.00
DATA ED ORA PRESENTAZIONE DELLA BUSTA CON L'OFFERTA	22 ottobre 2010 ore 12.00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 1.937.000,00
PREZZO BASE D'ASTA MOBILI	€ 13.000,00
PREZZO TOTALE	€ 1.950.000,00
IMPORTO VERSAMENTO SU C/C PER CAUZIONE ED IN CONTO PREZZO AGGIUDICAZIONE	10% (pari ad € 195.000,00)
TIPOLOGIA	OPIFICIO INDUSTRIALE COMPRENSIVO DI ARREDI
DESCRIZIONE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE	Complesso aziendale costituito da un immobile adibito a stabilimento industriale ed uffici sito in Salerno, alla via Brun, Zona Industriale, comprendente un unico corpo di fabbrica con annessa pensilina e piazzale scoperto perimetrale di proprietà esclusiva, sistemato a parcheggio, viabilità interna e movimentazione merci, tutto incluso e nullo escluso, della superficie complessiva commerciale di



	<p>circa 3.568 mq coperti su lotto di 5.808 mq. L'immobile è comprensivo degli impianti fissi di stabilimento (celle, impianto antifurto, antincendio, scaffalature in acciaio, aria condizionata negli uffici, impianto ascensore, impianto montacarichi, cabina elettrica, impianto di cablaggio rete). L'immobile comprende:</p> <p>al piano terra una cella BT (- 23°) di 810 mq., una seconda cella BT di 460 mq. (entrambe h m.7) nonché una anticella di 95 m., un'area logistica di 275 mq, tre celle NT (0°) (h m 3,80) rispettivamente di mq 170, mq 55 e mq 30, ed un'area anticella di 35 mq, un locale lavorazione, idoneo anche alla conservazione di prodotti a temperatura ambiente, adibibile anche a magazzino per vendita diretta, prospiciente via Brun di circa 265 mq.;</p> <p>al primo piano una sala lavorazione di circa 350 mq. (collegata all'area anticella sita tra le due celle BT con idoneo montacarichi) e uffici per circa 600 mq.;</p> <p>al secondo piano uffici per 250 mq.;</p> <p>piazzali esterni per mq. 3038 oltre a pensiline esterne per il ricovero degli automezzi per 482 mq.;</p>
DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE	Catasto Fabbricati F. 52 p.lla 853;
DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO	PIENA PROPRIETA'
PERIZIA	CTU DEPOSITATA IL 29.11.07. (Valore stimato dell'intero complesso immobiliare € 4.281.600,00)
IMPOSTE	Le spese e gli oneri inerenti il trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sul bene. Sui beni mobili grava l'IVA del 20%.
MOBILI E ARREDI DEGLI UFFICI DELL'OPIFICIO DESCRITTI NEL VERBALE DI INVENTARIO AI NUMERI: da 87 a 102 da 105 a 140 da 143 4 144 da 164 a 224 da 227 a 312 da 314 a 383 da 386 a 391	VALUTATI € 27.865,00

Salerno, li _____

Il Giudice Delegato ai Fallimenti
Dr. Giorgio JachiaDepositato in cancelleria
Oggi _____