

# **TRIBUNALE DI SALERNO**

Fallimento n.47/2018

Giudice delegato: dott.Giorgio Jachia

Curatore. dott.ssa Nicolina Vitolo



## **AVVISO DI VENDITA EX ART.107 L.FALL.**

La dott.ssa Nicolina Vitolo, con studio in Battipaglia(SA) alla Via Stella n.41, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe, dichiarata dal Tribunale di Salerno con Sentenza n.47/2018 del 30 agosto 2018,



### **PREMESSO**

- Che in esecuzione del supplemento al programma di liquidazione, approvato dal G.D. dott.Giorgio Jachia, ai sensi dell'art.41 ult.co.L.F. in data 23/07/2019, che prevede la vendita del Lotto unico in Raino (AQ) e ne indica le condizioni, con riferimento alle modalità previste dal codice di procedura civile per le vendite immobiliari, nonché ai sensi degli artt. 105 e 107 L.Fall., è necessario porre in vendita il lotto unico dei beni immobili in Raino della procedura fallimentare; quanto sopra premesso, il curatore



### **AVVISA**

Che il giorno 9 ottobre 2019 alle ore 12,00 procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, definito Lotto unico in Raiano, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.16 ter disp.att.c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., nonché alle condizioni indicate nei 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 di 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene immobile.

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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento.

## **1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

**LOTTO UNICO in Raiano** – così come formato dai beni immobili di cui ai successivi punti (1) e (2) e (3).

(1) Piena proprietà di complesso alberghiero in Raiano (AQ) alla Via S.S. 5 dir km 0,780.

L'immobile interessa una superficie commerciale di mq 4.522,91 e di circa mq 4.790,33 della superficie lorda, individuata al Catasto fabbricati: Foglio 8, particella 1634, sub 12, categoria D/2, rendita catastale €53.800,00.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

Fabbricato destinato a struttura alberghiera con forma quasi rettangolare, si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo, secondo, terzo ed un quarto livello che in parte è costituito da copertura a falde e parte da copertura piana (terrazzo praticabile). Le strutture portanti dell'intero immobile sono in c.a. con solai piani in latero cemento ai vari livelli, con copertura a terrazzi in latero cemento. I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio a doppio foglio con interposto strato coibente, rifiniti esternamente da intonaco civile tinteggiato e parte con mattonelle di marmo scure.

Le finiture interne sono costituite da intonaco civile colorato, alcune parti da parati colorati, i pavimenti sono in gres-porcellanato di diverse dimensioni e colori; il piano seminterrato è pavimentato da battuto di cemento e indurenti (tipo industriale carrabile) in tutti i locali; negli spogliatoi per il personale vi sono pavimenti in ceramica colorata e rivestimenti ai servizi sempre in ceramica. Infissi esterni in alluminio colorato con vetro termo-acustico, per tutti i piani, le porte e gli infissi interni sono in legno impiallacciato, mentre quelle dei depositi e delle centrali termiche al piano seminterrato sono in ferro. Il piano seminterrato oltre ad essere collegato con le parti superiori da scale ed ascensori è raggiungibile con mezzi da una strada interna del lotto.

I rivestimenti in tutti i servizi e gli spogliatoi sono in ceramica colorata; le apparecchiature igienico sanitarie sono in porcellana colorata; gli impianti e le attrezzature sono complete (si distinguono in impianto elettrico di erogazione di energia per forza motrice, per illuminazione; impianto di aria compressa a servizio dei camerini di aerosol; impianto telefonico; impianto di segnalazione anti-incendio);

Impianti meccanici: Impianto idrico-sanitario che eroga acqua fredda proveniente dall'acquedotto pubblico, con serbatoi di stoccaggio ed autoclave; impianto di filtraggio con addolcitore; Impianto di produzione e distribuzione di acqua calda; impianto di produzione, stoccaggio; impianto anti-incendio e relativa rete di alimentazione; impianto di riscaldamento invernale ad acqua calda prodotta da tre caldaie pressurizzate a gas metano; impianto di ventilazione forzata per i servizi privi di luce ed areazione; impianto di scarico delle acque reflue con fossa tipo IMHOFF per il trattamento delle acque prima della immissione in fogna pubblica.

Il fabbricato si collega verticalmente dal piano seminterrato fino ai terrazzi di copertura con due scale ed ascensori poste ai due estremi opposti.

Il piano seminterrato adibito per la maggiore a depositi annessi, una zona destinata a spogliatoio per il personale di servizio ed altri locali adibiti a stazioni idriche, per il riscaldamento, una centrale termica una cabina di trasformazione e cabina enel, la parte centrale lasciata completamente libera per consentire la libera circolazione dei mezzi di approvvigionamento di materie prime per l'albergo e le cucine. Il piano terra si compone di un ingresso protetto da una galleria che dà direttamente nella Hall dalla quale si può passare alla reception o direttamente attraverso un disimpegno alla sala ristorante, in aderenza alla reception vi è un ufficio di amministrazione direttamente collegato ad una sala riunione e alla direzione. Di lato alla sala ristorante sono le cucine. Tutto il piano è pavimentato con maioliche colorate, le pareti sono tinteggiate con vari colori, i servizi sono pavimentati in ceramica colorata e rivestiti a tutta altezza sempre in ceramica colorata. Il primo piano si compone di una zona destinata a camere singole con bagno interno, un piccolo disimpegno, per la permanenza di persone; il pianerottolo di arrivo della scala funge da separatore dalla prospiciente sala colazione con annesso locale di preparazione e piccolo bar.

Il piano secondo ha le stesse caratteristiche del primo con una sola variante che nella zona prospiciente le camere per la permanenza sono ubicate tre Suite composte da camera e bagno e da tre locali intercomunicanti per bagni e massaggi.

Il terzo piano riflette i due precedenti per quanto attiene le camere per la permanenza di persone, mentre la parte prospiciente è costituita da una unica suite composta da quattro camere tre bagni e cucina con annesso terrazzo. Il quarto livello è costituito da una porzione di terrazzo praticabile (copertura piana) e da una parte coperta con tetto a falde, il terrazzo è raggiungibile da due ascensori e da una sola scala non è pavimentato, è protetto da una guaina impermeabile in cattivo stato di manutenzione.

Tutti i piani e gli ambienti sono pavimentati con ceramiche colorate i servizi sono rivestiti con ceramiche colorate, gli igienici in porcellana bianca con rubinetteria cromata del tipo comune, per la parte destinata alla permanenza la pavimentazione è in finto parquet incollato sui pavimenti, e munito di tutti gli impianti tecnologici necessari per la agibilità.

Il manufatto si presenta in discreto stato manutentivo, alcune parti sono incomplete ed sono interessate da infiltrazioni meteoriche in alcune parti delle coperture piane (terrazzi) per mancata manutenzione del manto di asfalto a protezione e da umidità di tipo discendente lungo alcune pareti nella parte alta del fabbricato. Per quanto attiene agli impianti non si sa se sono ancora efficienti dato il periodo di fermo.



**(2) Piena proprietà del complesso termale in Raiano (AQ) alla Via S.S. 65 dir km 0,780.**

**L'immobile interessa una superficie commerciale di mq 2.480,00 e di mq.2.792,135 superficie lorda, individuata al Catasto fabbricati al Foglio 8, particella 1634, sub.13, categoria D/8 , rendita catastale €54.500,00.**

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il complesso termale è ubicato lungo la Strada Statale n°5 dir km 0,780 a breve distanza dal centro abitato di Raiano ed è provvisto di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di una costruzione costituita da due corpi divisi per funzione e stato di uso, uniti da un corpo centrale che funge da collegamento composto da un ingresso e da un percorso di distribuzione ai vari settori di interesse.

Il manufatto si articola su due livelli un piano seminterrato ed un piano terra collegati da scale interne. Il piano terra è raggiungibile direttamente dal piazzale antistante sia in auto che a piedi, i locali al piano seminterrato sono raggiungibili con viabilità interna con mezzi e direttamente a piedi.

Il piano seminterrato ha una altezza di circa m 3.00 ed è composto da diversi ambienti quali (locali di deposito, uffici, spogliatoi, autorimessa, officina, vani tecnici, locale termico) collegati da corridoi interni e scale che portano al piano superiore, nonché da viabilità esterna carrabile.

Il piano terra di altezza di circa m 3.50 è composto da un ingresso, una reception, corridoi di disimpegno vari, piscina termale, sale relax, palestre, ambulatorio medico, salette per i trattamenti termali, spogliatoi vari con docce e servizi igienici, sale congressi, espositive e di riunioni, bar e terrazzi; esternamente direttamente collegata alla struttura è uno spazio sistemato ad area relax con piscina ed una corte comune con altro subalterno facente parte dello stesso complesso.

Le strutture del piano seminterrato sono costituite da telai in c.a. e solai orizzontali in latero-cemento, mentre quelle del piano terra sono realizzate in elevazione da pilastri in c.a. sormontati da travi in legno lamellare rifinite con tavolato in legno opportunamente coibentato (per la parte piana), anche le strutture del tetto inclinato in alcuni casi completamente a vista sono realizzate

da travi lamellari rifinite da tavolato in legno, materassino coibente, pannelli in legno e protezione finale con guaina bituminosa completata dal manto di tegole bituminose.

I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio a doppio foglio con interposto strato coibente, rifiniti esternamente in parte da intonaco civile tinteggiato e parte con mattoncino a faccia-vista.

Le finiture interne sono costituite da intonaco civile colorato, alcune parti da parati colorati, altre parti da pannelli di carton-gesso tinteggiato, i pavimenti sono in gres-porcellanato di diverse dimensioni e colori; negli ambienti al piano terra, nel locale della piscina e locali annessi alla stessa vi sono pavimenti in monocottura con caratteristica antisdrucchiolo; il piano seminterrato è pavimentato da battuto di cemento e indurenti (tipo industriale carrabile) nei depositi e nelle centrali tecnologiche; nei corridoi, uffici, e servizi vi sono pavimenti in ceramica colorata e rivestimenti ai servizi sempre in ceramica. Gli infissi esterni alcuni sono in legno ed altri in alluminio colorato con vetro termo-acustico, al piano terra e negli uffici al piano seminterrato, le porte e gli infissi interni sono in legno impiallacciato, mentre quelle dei depositi e delle centrali termiche al piano seminterrato sono in ferro.

I rivestimenti sono in ceramica colorata negli ambulatori, nelle salette di trattamento, negli spogliatoi e nei servizi; le apparecchiature igienico sanitarie sono in ceramica-porcellana colorata; gli impianti e le attrezzature sono complete (si distinguono in impianto elettrico di erogazione di energia per forza motrice, per illuminazione; impianto di aria compressa a servizio dei camerini di aerosol; impianto telefonico; impianto di segnalazione anti-incendio); Impianti meccanici: Impianto idrico-sanitario che eroga acqua fredda proveniente dall'acquedotto pubblico, con serbatoi di stoccaggio ed autoclave; impianto di filtraggio con addolcitore; impianto di filtraggio e riciclo dell'acqua della piscina; Impianto di produzione e distribuzione di acqua calda; impianto di produzione, stoccaggio, distribuzione e riscaldamento dei fanghi termali; impianto anti-incendio e relativa rete di alimentazione; impianto di riscaldamento invernale ad acqua calda prodotta da tre caldaie pressurizzate a gas metano; impianto di ventilazione forzata per i servizi privi di luce ed areazione; impianto di scarico delle acque reflue con fossa tipo IMHOFF per il trattamento delle acque prima della immissione in fogna pubblica.

Il manufatto si presenta in cattivo stato manutentivo ed è interessato da infiltrazioni meteoriche nella parte delle coperture e da umidità di tipo ascensionale lungo le pareti perimetrali diOMPAGNO ed in alcune interne. Per quanto attiene agli impianti non si sa se sono ancora efficienti dato il periodo di fermo.

(3) **Aree pertinenti ai manufatti e delle zone agricole annesse alla struttura Alberghiera e alle "Terme di Ovidio":**

Coorte dei subb. 12 e 13: Foglio 8, particella 1634 identificata al sub.14 e i terreni agricoli riportati in tabella:

(4) N	(5) foglio	(6) particella	(7) Qualità	(8) Cl.	(9) Sup. mq	(10)
1	8	331	Sem irriguo	1	1.450	
2	8	841	Vigneto irrig	1	43	
3	8	842	Sem irriguo	1	718	

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

I piazzali di parcheggio e le strade interne al lotto sono pavimentate con conglomerato bituminoso, provviste di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, i marciapiedi sono separati dalle zone asfaltate con cordoli in cemento e sono pavimentati con ceramica e lastre di porfido ad opus-incertum; le zone verdi sono piantumate ed inerbate con diverse essenze; l'illuminazione notturna è costituita da pali porta corpi di due tipi quelli compatti per illuminazione delle aree carrabili e quelli con bracci a tre globi diffusori per le aree a verde. Le aree di pertinenza ed i terreni sono in stato di abbandono e prive di manutenzione.

La superficie è di circa mq.22.025,54.

Si precisa che alcune aree residue in stato di abbandono, e le superfici dei terreni possono ancora essere utilizzate per la realizzazione di nuove costruzioni se compatibili con i regolamenti comunali emanati, oltre che a sanare i volumi già realizzati nella struttura alberghiera e termale.

**Il lotto unico**, formato come su indicato, ricade in zona per attrezzature ricreativo turistico ricettive a carattere pubblico o privato, attività ricettive in senso lato, albergo, residenze per anziani, residenze integrate con attività in convenzione e si estende su una superficie di circa mq. 26.694,00, confinante con le particelle 228 e 230, ad est con le particelle 310, 454, 842, 615,843,840, a sud con la Strada Statale n.5 dir, ad ovest con le particelle 579,1346,431,333 e 228.

Il lotto intero compreso delle costruzioni e delle sistemazioni delle aree di pertinenza dei manufatti e delle aree residue, è recintato lungo tutto il perimetro con muretti lungo la strada interpoderale e nelle zone di confine a ridosso delle terme, mentre la restante parte è delimitata da piccoli muretti con sovrastanti paletti in ferro ai quali sono fissate reti metalliche di protezione.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Per lo stato dei luoghi e per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima dell'arch. Gennaro Riva depositata in data 22/07/2019.

**Disponibilità del bene:** *il complesso alberghiero- termale con annesse aree pertinenziali è libero.*

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: €10.227.846,00 pari al valore di stima;

(diecimilioniduecentoventisettemilaottocentoquarantasei/00)

OFFERTA MINIMA: €7.670.885,00, pari al 75% del prezzo base;

(settemilioniseicentoseptantamilaottocentoottantacinque/00)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: €500.000,00

(cinquecentomila/00).

### **(13) CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI VENDITA**

Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Il portale del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il curatore fallimentare dott.ssa Nicolina Vitolo.

Gli interessati all'acquisto -escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, utilizzando obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 12:00 del giorno 8 ottobre 2019 (antecedente a quello della udienza di vendita). Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa" e successivamente selezionare la voce "procedi sul portale delle vendite pubbliche". Tale selezione permette l'inserimento dei dati dell'offerente e del suo documento di identità, nonché dei dati di

partecipazione e dell'eventuale documentazione necessaria, secondo le modalità ed entro la scadenza precisate nel presente bando.

**a. Condizioni di ammissibilità formale.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 180 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data e il numero di CRO(ovvero di TRN)del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.



**L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.**

**All'offerta dovranno essere allegati in fase di iscrizione alla gara:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino 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 che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Durante l'inserimento dei dati di partecipazione possono verificarsi i seguenti casi:

- partecipazione per conto di terzi tramite procura generale: è necessario il caricamento della procura generale che dovrà essere in corso di validità;
- partecipazione per conto di terzi tramite procura speciale: l'aggiudicatario è tenuto a trasmettere in via telematica entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione copia della procura speciale in corso di validità, utilizzando le istruzioni ricevute al momento del saldo prezzo;
- partecipazione per persona da nominare: tale tipo di delega può essere effettuato solo ad un avvocato che è tenuto a trasmettere in via telematica, entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, copia della delega con indicazione espressa del nominativo del delegante (ai

fini del verbale di vendita), utilizzando le istruzioni impartite dal gestore della vendita al momento del saldo prezzo.

In caso di partecipazione alla vendita per conto di società, il legale rappresentante dovrà allegare visura camerale dalla quale risultino in corso di validità i propri poteri di rappresentanza. Qualora, invece, si trattasse di amministratore delegato, lo stesso dichiarerà di partecipare per conto di terzi come sopra espressamente indicato. Nelle predette ipotesi di partecipazione all'asta per conto di terzi o per persona da nominare, laddove non venga trasmessa in tempo utile la procura o la visura o la delega a seconda dei casi, o qualora la documentazione inviata fosse non più in corso di validità, il soggetto che partecipa alla vendita, anche se per conto di terzi o per persona da nominare, verrà considerato come partecipante per proprio nome e conto, le operazioni compiute e gli effetti che derivano dalla partecipazione all'asta telematica, saranno ad esso esclusivamente imputabili.

Al termine dell'iscrizione viene generata la domanda che dovrà essere scaricata sul proprio computer, firmata e caricata nel sistema.

All'interno della domanda di partecipazione è presente il codice di partecipazione generato dalla piattaforma, che dovrà essere utilizzato per accedere all'area di formulazione delle offerte.

#### **b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento n. 47/2018-Tribunale di Salerno, tenuto presso Banca Sella e recante codice IBAN IT20I0326815202052415173490, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art.587 c.p.c.

**Il bonifico dovrà riportare nella causale la dicitura “versamento cauzione Fallimento n. 47/2018” nonché indicazione del numero UNICO di lotto per il quale viene formulata l’offerta e dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **c. Udienza di vendita telematica per l'esame delle offerte.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sar effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Quest'ultimo verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'accredito della cauzione per l'importo e nel termine previsto, come stabilito in avviso. Di conseguenza procede all'abilitazione di ciascun partecipante per lo svolgimento dell'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

**Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

### **d. Gara tra gli offerenti.**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il curatore procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Per la formulazione delle offerte irrevocabili d'acquisto, i partecipanti inseriscono il codice di partecipazione rispettando la tempistica indicata in avviso.

É fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.

Il tempo di registrazione dell'offerta in aumento effettuata da ciascun partecipante è quello di deposito della stessa sul server ospitante il sito web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) . Il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore. Il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo. Le offerte telematiche effettuate sono rese note in rete direttamente dal sistema a tutti i partecipanti in modo anonimo.

Se previsto in avviso, il termine della vendita potrebbe prolungarsi automaticamente secondo le modalità ivi indicate. Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci. Si precisa che il sistema non consente di effettuare rilanci di importi con decimali. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara, con modalità asincrona con possibilità di plurimi rilanci, avrà la durata dalle ore 12,00 del 9 ottobre 2019 alle ore 13,00 del 10 ottobre 2019.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti

gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 4 (quattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di un'ora.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

-maggior importo del prezzo offerto;

-a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

-a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

-a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **e. Termini di pagamento del prezzo**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre iva se dovuta, nella misura di legge, nel termine indicato nell'offerta, o, in mancanza, nel termine di 180 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (nella misura che verrà indicata dal curatore).

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del Fallimento n.47/2018 Tribunale di Salerno, tenuto presso Banca Sella e recante il codice Iban **IT 20 I 03268 15202 052415173490**, specificando nella causale del bonifico "**versamento saldo prezzo Fallimento n.47/2018**" nonché indicazione del numero UNICO del lotto.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e si pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo finale ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c..

Si applica il disposto dell'art.585 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1382 ss c.c..

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che sarà indicata dal curatore in conto spese, salvo conguaglio.

Il lotto unico è trasferito alle condizioni di cui infra, fermo restando che la Curatela non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso dei beni, dello stato in cui si trovano, di alcun vizio, difformità, difetto costruttivo e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del lotto unico all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre gli oneri, rimborsi spese ed anticipazioni per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del legale rappresentante della società fallita, del comitato dei creditori, se costituito, o di altri interessati, previo parere del comitato dei creditori (se costituito), può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché alle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione di "gravami non cancellabili" eventualmente indicati in perizia.

## **f. Trasferimento di proprietà**

L'atto pubblico di trasferimento del lotto unico verrà stipulato entro il termine di trenta giorni dall'integrale versamento del saldo prezzo, dinanzi al notaio designato dagli Organi della procedura nel richiamato supplemento al Programma di liquidazione.

Il lotto unico verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli, con onere per la curatela di richiedere all'Ill.mo G.D. l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità, con immissione in possesso contestuale alla stipula del relativo atto notarile.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, il compenso del notaio incaricato della stipula, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizione nei registri immobiliari sono a carico dell'acquirente, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

La presente vendita è esente I.V.A..

L'importo per oneri fiscali sarà comunicato dal curatore a mezzo p.e.c. a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

### **g. Visite**

Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore, o coadiutore, la possibilità di visitare gli immobili in vendita, entro 10 giorni dalla relativa richiesta, per il tramite del portale delle vendite pubbliche ovvero a mezzo posta elettronica certificata della procedura: [f47.2018salerno@pecfallimenti.it](mailto:f47.2018salerno@pecfallimenti.it), e consentendo la visione dei relativi documenti.

Le informazioni acquisite dalla visione dei documenti sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza e dall'impegno che si chiederà di sottoscrivere per ottenere l'accesso agli ulteriori dati sensibili. In tal caso gli interessati dovranno impegnarsi a:

- a) Considerare riservate tutte le informazioni acquisite dalla procedura;
- b) Adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite;
- c) Astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite, dal riprodurle, dal ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione ed alla presentazione dell'offerta.

### **(14) PUBBLICITÀ**

Al fine di garantire la massima informazione e partecipazione degli (eventuali) interessati all'acquisto dei beni, la vendita sarà pubblicizzata almeno 45 giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte ed il presente avviso, per estratto, o messo il nome della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicata sul quotidiano a scelta del curatore. ed.Nazionale e dovrà essere inserito, a cura di Astegiudiziarie Inlinea Spa, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso dovrà essere pubblicato, inoltre, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.tribunale.salerno.it](http://www.tribunale.salerno.it) unitamente al suo estratto e alle relazioni peritali, almeno 45 giorni prima della data fissata per la deliberazione delle offerte.

### **(15) VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il curatore si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA ai seguenti recapiti:

- Centralino 0568/20141
- Email [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Salerno, 23 luglio 2019

Il curatore

dott.ssa Nicolina Vitolo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it