

TRIBUNALE DI SPOLETO
Terza Sezione Civile Ufficio Fallimentare

Concordato Preventivo n. 21/2016

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

AVVISO DI VENDITA

Procedura Competitiva ex Art. 107 L.F.

Il Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.21/2016, Dott. Luca Baldoni, con studio in Foligno (PG) Via Monte Acuto n°49 - Tel. 0742 260094 - e-mail: lucabaldoni@studiobaldoni.net - Pec: baldoniluca@odcecerugia.legalmail.it in conformità alle autorizzazioni degli organi procedurali rende noto che :

il giorno 29 aprile 2026 alle ore 16,00

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su opificio Industriale – Zona Industriale Ambito A.S.I. – Battipaglia (SA)

Trattasi di un capannone del tipo industriale ubicato all'interno di un lotto rettangolare di circa 4700 mq. Il lotto ricade a sua volta, nell'Ambito Consortile dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno del Comune di Battipaglia, individuata dalla strumento del PRG come "zona D – Industriale", all'interno del quale sono già presenti altre realtà industriali attive e altre in via di sviluppo e costruzione. Sul piano logistico l'immobile si trova in posizione strategica e vicino alle principali arterie stradali come la S.S. 18 che favorisce rapidi collegamenti con le principali arterie stradali sia verso Nord che verso Sud.

Il lotto si presenta completamente recintato, con un cancello di ingresso in acciaio dotato di apertura elettrica automatica a distanza e rete metallica del tipo "Orsogrill" montata su un muro in cls alto circa ml. 1.50.

L'immobile è di forma rettangolare, in un unico corpo di fabbrica e sviluppa una superficie complessiva di mq. 1210, 00 è lungo circa ml. 70,50 e largo 20,00 con un'altezza sotto trave di circa 9,00 ml, nella zona destinata alla lavorazione e uno spazio coperto di circa 200 mq. esterno privo di tamponature.

L'immobile è stato realizzato con un sistema costruttivo del tipo prefabbricato con pannellature esterne, anch'esse prefabbricate, rifinite in graniglia.

Catasto fabbricati Comune di Battipaglia:

- Foglio 7 part. 2410 cat. D/7 - rendita € 13.112,00

L'immobile è parzialmente oggetto di contratto di locazione con inizio a partire dal 1/05/2014 per la durata di 6 anni e rinnovato per pari durata. Il canone annuo è pari ad € 6.000.

Il lotto n. 1 ad Euro 1.247.255,00 ribassato del 5%, del 5% e del 5% rispetto al prezzo base

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su un immobile di civile abitazione sito nel Comune di Battipaglia, Loc. Tavernola.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano interrato.

Sebbene non sia di recentissima costruzione lo stato generale dell'immobile è molto buono.

La struttura portante è del tipo misto muratura e cls.

Le finiture interne sono particolarmente curate e in buono stato di manutenzione e conservazione.

Sugli spazi di pertinenza dell'abitazione è stato realizzato uno spazio porticato con annesso locale di servizio, mentre il resto è destinato a giardino.

L'immobile nella sua consistenza attuale è interessato da una richiesta di concessione in sanatoria, il cui iter approvativo è pressoché concluso, come indicato dallo stimatore nella sua perizia.

Catasto fabbricati Comune Battipaglia (SA):

-Fog. 6 part. 597 sub. 3 – cat. C/2 classe 1 – cons. 29 Mq Rendita € 35,95

-Fog. 6 part. 597 sub 5 – cat. A/3 classe 2 vani 17,5 Rendita € 1.536,46

-Fog.6 part.597 sub.7 – cat. A/10 classe 1 vani 3,5 Rendita € 1.220,13

Il lotto n. 2 ad Euro 653.748,00 ribassato del 5%, del 5% e del 5% rispetto al prezzo base

I beni sopradescritti saranno posti in vendita alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

1 - I beni immobili saranno posti in vendita in un numero due lotti al maggior offerente ad un prezzo base ribassato del 5% e del 5%

– per il lotto n. 1 ad Euro 1.247.255,00

– per il lotto n. 2 ad Euro 653.748,00

Detti prezzi base coincidono con i valori di stima perizia redatta in data 14 settembre 2018 dall'Arch. Nicolangelo Russo.

2 - Ogni offerente dovrà depositare formale offerta irrevocabile d'acquisto, redatta in carta legale (con marca da bollo da euro 16,00, o nella diversa misura vigente all'atto della presentazione) presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, sito in Foligno (PG), Via Monte Acuto n°49 entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita, accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura di Concordato Preventivo n. 21/2016 - Tribunale di Spoleto.

3 - L'offerta, per ciascun lotto, deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale, dovranno essere indicati a cura dell'offerente, la dicitura: Tribunale di Spoleto - Concordato Preventivo n. 21/2016 - Offerta di acquisto Lotto n. __, il nome del Liquidatore Giudiziale, la data, e l'ora fissata per l'esame delle offerte, il ricevente Liquidatore o delegato annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Le buste saranno aperte all'ora esatta fissata per l'esperimento di vendita. L'assegno dovrà essere inserito nella busta.

4 - L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:

a. **Per le persone fisiche:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, stato civile eventuale fax e PEC, e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge il tutto corredato dai rispettivi documenti d'identità;

b. **Per persone fisiche minorenni:** oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà e la documentazione autorizzativa del giudice tutelare;

c. **Per le società e gli altri enti:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico e/o fax, indirizzo di posta elettronica certificata, con allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o della visura camerale aggiornata e/o del verbale di conferimento deleghe, dai quali si evincano i poteri di firma conferiti all'offerente.

Inoltre l'offerta di acquisto redatta, esclusivamente nel proprio interesse con divieto di persona e/o Società e/o Ente da nominare quale intestatario dei beni, dovrà contenere:

- l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Spoleto - Concordato Preventivo n. 21-2016 - Offerta d'acquisto lotto n. __);

- i dati identificativi dei compendi, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà mai essere inferiore al prezzo base d'asta, indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta, e l'indicazione delle modalità, termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In ogni caso la proposta di acquisto della piena proprietà dell'immobile dovrà anche contenere l'espressa dichiarazione dell'offerente, di accettazione di tutte le clausole e condizioni di cui al presente avviso e di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di accettare il compendio immobiliare, accessori, pertinenze ed impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.

5 - L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 29 aprile 2026 alle ore 16 presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara, la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.. L'accettazione della offerta non è obbligatoria da parte del Liquidatore Giudiziale che si riserva ogni decisione in tal senso, salvo presentazione di più offerte ritenute valide.

6 - In caso di più offerte il Liquidatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi non potranno essere inferiori, per il lotto n. 1 ad Euro 15.000,00, per il lotto n. 2 ad Euro 3.500,00. I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che – nel tempo stabilito preventivamente dal Liquidatore nel momento in cui indice la gara - vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore Giudiziale, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento.

7 - Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 150 giorni dall'aggiudicazione, a ministero di un Notaio del distretto di Perugia che l'aggiudicatario dovrà designare, comunicandolo per iscritto a mezzo PEC al Liquidatore Giudiziale entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà

designato dal Liquidatore medesimo e sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario a mezzo PEC. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

8 - Il saldo prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione oltre i.v.a. se dovuta, dovrà essere versato tassativamente entro 120 gg. dall'aggiudicazione, per consentire l'atto notarile di compravendita, e ciò mediante: imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Liquidatore Giudiziale a titolo di cauzione con assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dal Liquidatore a titolo di saldo, per l'importo residuo. Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, (registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni oneri pregiudizievoli ecc.) inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura.

9 - Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della Procedura. Le formalità per addivenire alla cancellazione di quanto sopra indicato presso la Conservatoria dei RR.LL., saranno seguite dal Liquidatore Giudiziale congiuntamente al Notaio designato, salvo diverso accordo concordato in forma scritta con la parte aggiudicataria, tutte con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Stabilisce inoltre:

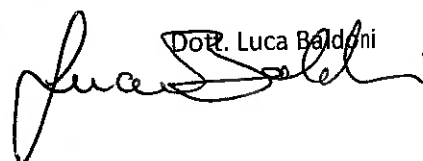
- a)** l'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima sarà inserita, entro giorni 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche e su rete INTERNET, utilizzando il sito di pubblicità www.astegiudiziarie.it. Il testo dell'inserzione in rete INTERNET dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Liquidatore Giudiziale e del numero della procedura nel rispetto del Codice di Protezione dei dati personali;
 - b)** tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un periodo non inferiore a **45 giorni**;
 - c)** il Liquidatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:
 - alla notifica a mezzo pec e/o ufficiale giudiziario dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;
 - alla comunicazione del medesimo avviso a mezzo pec e/o con raccomandata a.r., agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;
 - d)** la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, compresi eventuali beni e materiali presenti e non di interesse della procedura, il cui sgombero e smaltimento sarà di esclusivo onere e competenza dell'aggiudicatario;
 - e)** l'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l'autorizzazione del signor Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante accollo a valere sul debito del fallimento verso lo stesso creditore;
 - f)** le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.
- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Liquidatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

La copia del presente avviso da pubblicare o da utilizzare ai fini del tentativo di vendita non contiene i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi

estranei alla procedura nel rispetto dell'art. 174 co 9 D.Lgs. 30.6. 2003 n. 196 (Codice protezione dati personali).

Foligno, 02/03/2026

Il Liquidatore Giudiziale


Dott. Luca Baldoni