

# TRIBUNALE DI PESCARA

## FALLIMENTO RF 85/2014

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il Curatore del fallimento in epigrafe, Dr. Lorenzo Di Nicola, in conformità del:

- programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 01/08/2016;
- supplemento di programma approvato in data 17/11/2016;
- supplemento di programma approvato in data 06/11/2017;
- supplemento di programma approvato in data 25/11/2019;

#### AVVISA

che **in data Giovedì 21/10/2021 alle ore 16,30** presso il proprio studio sito in Via L. Muzii 51 – Pescara, procederà alla vendita dei seguenti beni immobili al prezzo base pari a quello indicato, con le condizioni e modalità di seguito esposte.

#### LOTTO 1

**Diritti pari ad 1/3 di num. 2 garage siti in Lanciano alla Via Luigi Galvani** estesi nella loro interezza rispettivamente mq. 80,76 e 28,57 ed identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 24, Part. 795, Sub. 2, Categoria C/2 e Fg. 24, Part. 795, Sub. 16, Categoria C/2.

**Prezzo base del lotto di 16.910,00** (Euro sedicimilanovecentodieci/00) pari al prezzo di perizia iniziale (40.084,00) ribassato tre volte del 25%.

Vendita soggetta ad imposta di Registro trattandosi di beni personali del socio illimitatamente responsabile.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

1-I beni sopra descritti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, ed eventuali servitù attive e passive, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune ove i beni sono situati. La vendita avviene a corpo e non a misura pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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, ad esempio derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione. Il curatore nell'atto di trasferimento non presterà la dichiarazione di conformità e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi. Gli immobili, se necessario, dovranno, prima del loro utilizzo, essere resi conformi alle vigenti disposizioni.

2- Le informazioni tecniche, descrittive e valutative sono contenute nelle relazioni peritali rese dal CTU Geom. Roberto Sbaraglia e consultabili presso il portale dei fallimenti di Pescara sul sito [www.fallimentitribunaledipescara.net](http://www.fallimentitribunaledipescara.net) nella sezione *data room*, ovvero sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it), depurata dei dati personali, ed anche presso lo studio del curatore.

3- Le spese e gli oneri inerenti la vendita, gli adempimenti e gli oneri per le trascrizioni e le volture catastali, nonché quelli per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono posti a completo carico dell'acquirente;

4- Le offerte di acquisto devono essere irrevocabili per almeno 120 giorni dalla data di presentazione e devono essere consegnate, in regola con il bollo, presso lo studio del curatore entro le ore 12 del giorno precedente la vendita, in una busta chiusa recante la dicitura "Offerta irrevocabile per immobile fallimento RF 85/2014 – Lotto 1". All'esterno di detta busta, sono annotati, a cura del Curatore o di un suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del depositante, la data e l'ora del deposito, la data fissata per l'esame delle offerte, il numero della procedura ed il numero del lotto. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5-L'offerta dovrà contenere:

a. se l'offerente è PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente (nonché fax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso), e in caso l'offerente sia persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione, delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale. Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale della ditta stessa;

b. se l'offerente è SOCIETA' o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, accludendone fotocopia, recapito telefonico e fax, indirizzo di posta elettronica; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati sia una recente visura camerale (dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;

c. indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai prezzi base sopra indicati, a pena di esclusione, ed ogni elemento utile ai fini della valutazione della offerta;

d. assegno circolare pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Fallimento Trib. Pescara RF 85/2014", nonché fotocopia dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata, da inserire nella busta. Tale assegno, in caso di mancata aggiudicazione, sarà restituito immediatamente;

e. la dichiarazione di presa visione della relazione di stima, di accettazione di tutte le condizioni di vendita contenute nell'avviso e di conoscenza delle le norme che regolano le vendite immobiliari nelle procedure concorsuali;

f. l'irrevocabilità dell'offerta ex art. 571 cpc fino all'aggiudicazione definitiva.

6-L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore al prezzo base come sopra determinato, o se l'offerente non presta la cauzione prevista, se non contiene i dati previsti nell'avviso di vendita e se è priva della accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara.

7-Le buste chiuse, pervenute entro il termine su indicato, saranno aperte il giorno successivo presso lo studio del Curatore, e sarà redatto apposito verbale. Il soggetto indicato come futuro intestatario del bene è tenuto a presenziare all'udienza di vendita. In caso pervenga una unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione a tale offerente. In caso di pluralità di offerte il Curatore disporrà una gara immediata fra gli offerenti presenti, con modalità che saranno dettate contestualmente ma con prezzo base pari alla migliore offerta pervenuta e rilancio minimo di 1.000,00. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, i beni saranno aggiudicati a favore del maggiore offerente. In caso di offerte di pari importo sarà indetta una gara.

Gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno restituiti dal Curatore. Quelli versati dall'offerente aggiudicatario saranno trattenuti dalla curatela e imputati, dopo la aggiudicazione definitiva, in conto prezzo e spese alla stipula dell'atto di vendita;

8-L'aggiudicazione sarà provvisoria. Decorsi dieci giorni dalla aggiudicazione se, ai sensi dell'art. 107 4° c. L.F., non perverrà presso lo studio del Curatore, con le stesse modalità suindicate, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per almeno il dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da una cauzione pari al venti per cento del prezzo offerto, l'aggiudicazione diventerà definitiva (salvo il disposto di cui all'art. 108 c. 1 LF).

9-Se perverrà offerta migliorativa ai sensi dell'art. 107, 4° c. LF, trascorsi i dieci giorni sarà fissata presso lo studio del Curatore una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) che avrà/avranno presentato l'offerta in aumento nei dieci giorni dalla aggiudicazione provvisoria, i quali saranno convocati tramite raccomandata A.R. o posta elettronica certificata ed inviati ad effettuare offerte al rialzo partendo dal prezzo più alto offerto. All'esito della gara i beni saranno aggiudicati al maggior offerente. Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione.

10-Il Curatore depositerà tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita in Cancelleria e provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori - se costituito - come previsto dall'art. 107 L.F. 5° c. Resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 c. 1 LF. Trascorsi dieci giorni dalla comunicazione suindicata, in assenza di provvedimenti sospensivi ai sensi dell'art. 108 L.F., il curatore tramite Racc. A/R o PEC darà apposita notizia all'aggiudicatario il quale dovrà versare a pena di decadenza e di perdita della cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione e l'eventuale IVA improrogabilmente entro e non oltre sessanta giorni dalla ricezione della notizia medesima, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare ovverosia tramite bonifico bancario. Il Curatore provvederà a redigere verbale di deposito di residuo prezzo di aggiudicazione che costituirà parte integrante del verbale di aggiudicazione in precedenza redatto.

11-Riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà ai sensi dell'art. 108 c. 2 LF, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

12-Il perfezionamento della vendita avverrà entro trenta giorni dalla data di versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, a rogito di un Notaio di Pescara che sarà designato di comune accordo tra il Curatore e l'acquirente.

13-In caso di mancato tempestivo pagamento del residuo prezzo troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. che prevede la dichiarazione di decadenza dell'acquirente, la perdita della cauzione a titolo di multa e l'obbligo dell'inadempiente di versare la eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione ricavato dal successivo incanto, unito alla cauzione confiscata, e quello della vendita precedente;

14- Gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione e voltura catastale presso la competente Agenzia delle Entrate del verbale di aggiudicazione e del verbale di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, bolli sulle copie autentiche, spese ed attività necessarie per la cancellazione dei gravami) sono a carico dell'acquirente.

15-Ricorrendone i presupposti l'acquirente dovrà presentare a proprie esclusive spese eventuale

domanda di sanatoria secondo la disciplina delle vigenti disposizioni a seconda della ipotesi concreta (art. 17 ultima parte Legge n. 47/85, art. 40 ultima parte Legge 47/85 e successive modifiche ed art. 46 comma V del Decreto Legislativo n. 380/2001 (T.U.E) entro 120 giorni dall'atto notarile di vendita.

16-Gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo essere resi conformi alle vigenti disposizioni e dotati a cura e spese dell'aggiudicatario delle relative certificazioni impiantistiche, energetiche e di quant'altro fosse previsto dalle stesse disposizioni. Saranno a carico dell'acquirente anche le spese e gli oneri per certificazioni riguardanti l'immobile e conformità di impianti.

17-Le operazioni di vendita saranno precedute almeno 30 giorni prima della data fissata dalle seguenti formalità pubblicitarie:

-notificazione dell'avviso a ciascuno dei creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di diritto di prelazione ex art. 107 comma 3 LF;

-pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 c.p.c. (come richiamato dall'art. 107, 1°c. L.F.);

-pubblicazione per estratto e per una sola volta sul periodico "Pescara Affari";

-divulgazione a mezzo INTERNET sui siti [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it) (Area 58), [www.fallimentitribunaledipescara.com](http://www.fallimentitribunaledipescara.com) (*data room* fallimenti) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (e tramite il sistema "rete Aste Real Estate" anche sui siti Casa.it, Idealista.it e Kijiji – Ebay), dell'avviso e della relazione di stima depurata dei dati personali.

Maggiori chiarimenti potranno chiedersi al Curatore Dr. Lorenzo Di Nicola con studio in Pescara, Viale Muzii 53, tel. 338 9729852, e-mail: [lorendin@tin.it](mailto:lorendin@tin.it).

Pescara, 23/08/2021

Il Curatore Dr. Lorenzo Di Nicola