

ONOREVOLE TRIBUNALE DI CHIETI
Procedura di liquidazione del patrimonio – R.G. 03/2022

Giudice Delegato: Dott. Marcello COZZOLINO

Liquidatore: Dott. Stefano IPPOLITI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio in epigrafe, giusto programma di liquidazione approvato dal G.D. Dott. Marcello Cozzolino in data 06.10.2022 e successiva integrazione in data 18.11.2022

AVVISA

in data 12.11.2024 alle ore 16.00 e seguenti presso lo studio del sottoscritto Liquidatore, si procederà alla vendita secondo le condizioni previste di seguito, del terreno relativo alla procedura concorsuale sopra indicata.

DESCRIZIONE DEI BENI DI VENDITA

LOTTO 1:

- Diritti della piena proprietà di un terreno sito nei pressi della Via Aterno di San Giovanni Teatino (CH) adiacente al Fiume Pescara, ricadente in zona PRG PT5 Parco Naturalistico Fluviale. Censito in Catasto Terreni nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) al Foglio 9, Particella 4, Reddito Domenicale € 4,56, Reddito Agrario € 4,34, con superficie lorda di circa m² 840,00
- Diritti della piena proprietà di un terreno sito nei pressi della Via Aterno di San Giovanni Teatino (CH) adiacente al Fiume Pescara, ricadente in zona PRG PT5 Parco Naturalistico Fluviale e in parte in zona PRG Sistema Ambientale: luoghi da valorizzare e tutelare: FIUME. Censito in Catasto Terreni nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) al Foglio 9, Particella 213, Porzione AA, Reddito Domenicale € 4,34, Reddito Agrario € 4,13, Porzione AB, Reddito Domenicale € 0,12, Reddito Agrario € 0,03, con superficie lorda di circa m² 800,00 e m² 90,00
- Diritti della piena proprietà di un terreno sito nei pressi della Via Aterno di San Giovanni Teatino (CH) adiacente al Fiume Pescara, ricadente in zona PRG PT5 Parco Naturalistico Fluviale. Censito in Catasto Terreni nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) al Foglio 9, Particella 215, Reddito Domenicale € 18,00, Reddito Agrario € 17,15, con superficie lorda di circa m² 3.320,00

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori. Dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dei terreni che devono ritenersi comuni a norme di legge.

I terreni sono meglio descritti e valutati nella relazione di stima del 19 settembre 2022 dell'Architetto Fabrizio Donatelli, nominato C.T.U. dal Giudice Delegato.

La vendita avverrà a corpo e non a misura, il Liquidatore nell'atto di trasferimento non presterà la dichiarazione di conformità. 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.

Valore di stima dei terreni: € 5.050,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 2.327,04

OFFERTA MINIMA: € 1.861,63

I terreni non sono soggetti ad I.V.A.

LOTTO 2:

- Diritti della piena proprietà del posto auto sito in San Giovanni Teatino (CH) Via Mazzini snc. Censito in Catasto Urbano nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) piano Terra, al Foglio 10, Particella 4318, Sub 6, Categoria C/7, Classe U, Rendita Catastale € 6,20, con superficie lorda di circa m² 10,00

Il posto auto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori. Dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti del posto auto che devono ritenersi comuni a norme di legge.

Il posto auto è meglio descritto e valutato nella relazione di stima del 19 settembre 2022 dell'Architetto Fabrizio Donatelli, nominato C.T.U. dal Giudice Delegato.

La vendita avverrà a corpo e non a misura, il Liquidatore nell'atto di trasferimento non presterà la dichiarazione di conformità. 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. Valore di stima del bene: € 2.000,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 921,60

OFFERTA MINIMA: € 737,28

Il posto auto non è soggetto ad I.V.A.

LOTTO 3:

- Diritti della piena proprietà del garage sito in San Giovanni Teatino (CH) Via Mazzini snc. Censito in Catasto Urbano nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) piano Terra, al Foglio 10, Particella 4318, Sub 22, Categoria C/6, Classe 3, Rendita Catastale € 43,38, con superficie lorda di circa m² 17,00 e consistenza di circa m² 14,00

Il garage viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori. Dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti del garage che devono ritenersi comuni a norme di legge.

Il garage è meglio descritto e valutato nella relazione di stima del 19 settembre 2022 dell'Architetto Fabrizio Donatelli, nominato C.T.U. dal Giudice Delegato.

La vendita avverrà a corpo e non a misura, il Liquidatore nell'atto di trasferimento non presterà la dichiarazione di conformità. 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. Si fa presente, inoltre, che il C.T.U. ha riscontrato degli abusi edilizi evidenziando che venga ripristinata la serranda con ingresso carrabile, rimosso l'infisso esistente, e il bagno con gli impianti. I suddetti lavori sono stati quantificati a corpo nella misura di € 4.000,00 + 10% per eventuali imprevisti. Tali lavori saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Valore di stima del bene: € 13.600,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 6.266,88

OFFERTA MINIMA: € 5.013,50

Il garage non è soggetto ad I.V.A.

LOTTO 4:

- Diritti della piena proprietà del negozio sito in San Giovanni Teatino (CH) Via Mazzini snc. Censito in Catasto Urbano nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) piano Terra, al Foglio 10, Particella 4318, Sub 25, Categoria C/1, Classe 3, Rendita Catastale € 918,36, con superficie lorda di circa m² 42,00 e consistenza di circa m² 34,00

Il negozio viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori. Dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti del negozio che devono ritenersi comuni a norme di legge.

Il negozio è meglio descritto e valutato nella relazione di stima del 19 settembre 2022 dell'Architetto Fabrizio Donatelli, nominato C.T.U. dal Giudice Delegato.

La vendita avverrà a corpo e non a misura, il Liquidatore nell'atto di trasferimento non presterà la dichiarazione di conformità. 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. Si fa presente, inoltre, che il C.T.U. ha riscontrato degli abusi edilizi evidenziando che venga abbattuta la parete che la divide dalla cucina della nuova unità, e quella che funge da disimpegno. Demolizione del bagno interno all'ufficio e ripristino del bagno originario del locale che andava verso il garage, con un nuovo impianto idro-sanitario e sanitari, rubinetterie e porte riutilizzabili e pavimentazioni già presenti. Rimozione di tutte le opere di impiantistica presenti, e ripristino dei 3

contatori autonomi per l'impianto elettrico e idrico. I suddetti lavori sono stati quantificati a corpo nella misura di € 8.000,00 + 10% per eventuali imprevisti. Tali lavori saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Valore di stima del bene: € 50.400,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 23.224,32

OFFERTA MINIMA: € 18.579,46

Il negozio non è soggetto ad I.V.A.

Condizioni di vendita

Le offerte irrevocabili di acquisto, presentate in bollo, non potranno essere inferiori all'importo sopraindicato, dovranno pervenire presso lo studio del Liquidatore, sito in Pescara al Viale Regina Margherita n. 49 entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11.11.2024 in busta chiusa recante la dicitura "offerta per il lotto n..... della Procedura di LDP n. 03/2022 Tribunale di Chieti", nonché le generalità dell'offerente.

Le offerte saranno irrevocabili per almeno 120 giorni dalla data di presentazione. In particolare, le offerte dovranno contenere le seguenti informazioni:

- a) Per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, in caso di comunione legale di beni le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del già menzionato coniuge. 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, allegandola all'offerta. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote;
 - b) Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.
 - c) È ammessa la partecipazione per il tramite di procura legale ex art. 571 che dovrà essere allegata all'offerta;
 - d) In caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante;
 - e) Per le persone giuridiche: il certificato CCIAA (in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, e copie fotostatiche del documento di identificazione (fronte-retro) e del codice fiscale;
 - f) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene.
- Cauzione, da versarsi tramite assegno circolare (o assegni circolari) non trasferibile intestato a "PROCEDURA LDP R.G. 03/2022" di importo pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione gli assegni verranno immediatamente restituiti;
 - l'offerta non sarà ritenuta valida se inferiore al valore dell'offerta minima, se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se non è accompagnata dalla cauzione prevista, se non è conforme con quanto previsto nell'avviso di vendita, se è priva dell'accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara. All'atto della presentazione dell'offerta di acquisto verrà identificato il soggetto che la consegna e rilasciata attestazione, firmata dal Liquidatore, di avvenuto deposito con orario. La busta chiusa verrà sigillata e firmata dal Liquidatore alla presenza del soggetto incaricato della consegna.
 - Il giorno fissato per l'esame delle offerte, previo riscontro dell'integrità delle buste, verrà effettuata l'apertura delle stesse alla presenza del Liquidatore, degli offerenti nonché dei creditori che vorranno presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale. In presenza di una sola offerta superiore al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico

offerente. In ipotesi di pluralità di offerenti verrà indetta tra gli stessi una gara partendo dal prezzo più alto offerto, con rilanci senza limiti nella misura minima, per ciascun lotto. Il bene verrà aggiudicato al maggior offerente. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se, a norma dell'art. 107 L.F., entro 10 (dieci) giorni non perverrà presso lo studio del Liquidatore, con le stesse modalità suindicate, offerta d'acquisto migliorativa (accompagnata da cauzione pari al venti per cento del prezzo offerto) per almeno il dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso, trascorsi i dieci giorni, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o i nuovi offerenti che avranno presentato l'offerta nei dieci giorni dall'aggiudicazione) che verranno convocati presso lo studio del Liquidatore tramite raccomandata a.r. ed invitati ad effettuare offerte al rialzo partendo dal prezzo più alto offerto. All'esito della gara i beni verranno aggiudicati al maggior offerente. Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione.

- L'aggiudicatario definitivo dovrà versare al Liquidatore, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA LDP R.G. 03/2022", il residuo del prezzo di aggiudicazione improrogabilmente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Riscosso interamente il prezzo, il Liquidatore depositerà tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita in Cancelleria Fallimentare e provvederà ad informarne il Giudice Delegato, come previsto dall'art. 107, quarto comma, L.F.

Trascorsi dieci giorni dalla comunicazione di cui sopra (ex art. 108, 1° comma, L.F.), in assenza di provvedimenti di sospensione, il Liquidatore presenterà istanza al Giudice Delegato per la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sul terreno e, verrà invitato mediante raccomandata a.r. alla stipula di atto notarile in data e presso un Notaio designato dal Liquidatore per il perfezionamento della vendita. Le spese e gli onorari notarili inerenti al trasferimento del bene, comprese le imposte e tasse, saranno tutti a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico ed a cura dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sul terreno.

I beni immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garantire lo stato d'uso e la funzionalità né la corrispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze dell'inventario agli atti della procedura concorsuale.

Tutte le spese e gli oneri sono a carico dell'aggiudicatario, tra le quali a titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano, le tasse, le imposte, gli oneri notarili ed ogni altro onere accessorio alla vendita.

Del presente avviso sarà data notizia mediante notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di diritto di prelazione sul terreno posto in vendita; inoltre sarà data pubblicità sul sito del Tribunale di Chieti, sul sito Astalegale, sul P.V.P. almeno 30 (trenta) giorni prima del termine di scadenza di presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni, unitamente a copia dell'inventario e della stima, potranno essere richieste contattando il Liquidatore Dott Stefano Ippoliti, con studio in Pescara Viale Regina Margherita n. 49 – Pescara, tel. 085/4217767, cell.: 3473738050, PEC: stefano.ippoliti@odcecpescara.it

Pescara, lì 12 settembre 2024

Il Liquidatore
Dott. Stefano Ippoliti