

TRIBUNALE DI LANCIANO

Avviso di vendita di beni immobili

Procedura Fallimentare n°04/2020

La Dott.ssa Graziella Cianfrone, Dottore Commercialista in Lanciano, ***nella sua qualità di Curatore Fallimentare RG 04/2020, Sent.4/2020, Cron. 140/2020, REP 6/2020 del Tribunale di Lanciano, con nomina del 05/06/2020, Giudice Delegato Dott.ssa Chiara D'Alfonso***, in virtù del decreto di autorizzazione del Giudice Delegato al fallimento sopra indicato, si procede ai sensi dell'art. 104 ter III comma L.F., al compimento delle operazioni di vendita, nell'ambito della **procedura fallimentare iscritta al n°04/2020**;

VISTI

- il programma di liquidazione, inviata telematicamente in cancelleria l'11 aprile 2022;
- la relazione peritale ed i relativi allegati, depositati dall'esperto stimatore dell'immobile del lotto inerente alla procedura fallimentare;
- le autorizzazioni ai sensi dell'art. 104 ter ultimo comma L.F. e 41 comma 4 L.F. del Giudice Delegato;

AVVISA

- ❖ che, **il giorno 28 novembre 2024 alle ore 10,00** e prosieguo, dinanzi a se, presso il suo studio, in Lanciano (CH), Via G. Marsilio n°3/A, procederà alla **vendita competitiva** della seguente unità immobiliare, come descritta nella relazione peritale:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO INTERRATO A DESTINAZIONE DI PISCINA, PALESTRA POLIVALENTE, SAUNA, VASCA IDROMASSAGGIO e relativi servizi igienici e locali accessori, SITA NEL COMUNE DI ALTINO (CH) in località Selva di Altino – Via Nazionale.

Identificato al Catasto Urbano con: **Foglio 8, Particella 182 Sub. 10, Categoria D/6, Rendita catastale € 1.766,28**

L'unità immobiliare in vendita è situata al piano interrato di un ex Hotel – ristorante, attualmente riconvertito in casa di riposo per anziani. Al piano interrato si accede tramite due scale esterne, una dalla corte comune, e l'altra dalla corte identificata con il sub.9 (bene comune non censibile).

Il Sub. 10 è costituito da Piscina (attualmente in disuso) Palestra Polivalente, Vasca idromassaggio, sala sauna e bagno turco, spogliatoi e servizi igienici per uomini e donne, Infermeria, Uffici, corridoi e sala di attesa, con relativi locali tecnici per la pompa piscina, e di aerazione, il tutto per una superficie netta di mq. 692,70 ed una superficie convenzionale (commerciale) di mq. 675.

CONFINI: l'unità immobiliare censita con il Sub. 10 della P.IIa 182 del Foglio 8, confina con i subalterni 17, 14 e 20 e della medesima particella 182, salvo altri.

Il Prezzo base d'Asta, del LOTTO UNICO, è di € 37.256,83 (euro trentasettemiladuecentocinquantesei/78).

OFFERTA MINIMA: € 27.942,62;

RILANCIO MINIMO (per eventuale gara): € 1.000,00;

La vendita è soggetta ad IVA.

L'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto, stipulato per la durata di 1 anno, con decorrenza dal 05/06/2024.

Il conduttore si impegna a liberare l'immobile entro 30 giorni dalla relativa richiesta del locatore, in quanto il bene è soggetto a procedura fallimentare - Tribunale di Lanciano.

L'offerta minima di acquisto per il lotto unico non dovrà essere inferiore al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto.

L'immobile del lotto unico è descritto e specificato nella relazione del C.T.U., depositata telematicamente in Cancelleria Fallimentare in data 14 aprile 2022, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in esse contenuto e precisato. Tale documentazione è consultabile anche sul sito internet www.astegiudiziarie.com. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza e l'accettazione integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, con particolare riguardo alle eventuali difformità edilizie.

L'aggiudicatario, qualora ricorrano le condizioni, dovrà presentare a proprie esclusive spese eventuale domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e inoltre potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, co. 5 del T.U. 380/2001 e di cui

all'articolo 40, co. 2 della L. 47/1985.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" allegate al presente avviso e consultabile anche sul sopra citato sito Internet.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla sottoscritta Dott.ssa Graziella Cianfrone, Curatrice Fallimentare previo appuntamento, presso lo studio commerciale in Lanciano, Via G.Marsilio n°3/A, cell. 347 4221916, e-mail: graziella.cianfrone@gmail.com, pec: graziella.cianfrone@pec.it.

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI.

Ognuno, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (art. 1471 codice civile), è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma;

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena di inammissibilità, in buste chiuse presso lo studio commerciale in Lanciano, Via G.Marsilio n°3/A, entro e non oltre le ore 12 del giorno non festivo precedente la vendita. Nessuna indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Le buste chiuse dovranno contenere al proprio interno:

1. l'offerta in regola con l'imposta di bollo, specificata per ogni lotto, deve indicare:
 - il numero e l'anno della procedura;
 - per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale, residenza e recapito telefonico dell'offerente; per le persone giuridiche: nome e cognome del rappresentante legale (che deve anche sottoscrivere l'offerta), ragione sociale, partita IVA e codice fiscale, sede legale e recapito telefonico; in caso di offerente di età minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- i dati identificativi dell'unità immobiliare per la quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un ¼ del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
 - il termine di pagamento del saldo prezzo che, comunque, non potrà superare i 60 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a sessanta giorni dalla aggiudicazione;
 - la dichiarazione di residenza o domicilio nel circondario del Tribunale di Lanciano; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Lanciano;
 - la sottoscrizione dell'offerta; si precisa che, in caso di più interessati allo stesso immobile, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;
2. assegno circolare non trasferibile, per ogni lotto, intestato a "Tribunale di Lanciano – Fallimento n° 04/2020 – Curatela Fall. Dott.ssa Graziella Cianfrone", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 3. in caso di persona fisica: fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale e, se coniugato in regime di comunione legale, fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del coniuge e fotocopia del relativo codice fiscale;
 4. per i cittadini di altro Stato non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno in corso di validità;
 5. in caso di offerta da parte di persona giuridica: un certificato camerale con vigenza di data non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri dell'offerente e una fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità di quest'ultimo;
 6. in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere specificata nell'offerta di acquisto;

I documenti in elenco, ricorrendone i presupposti, possono essere sostituiti da

autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che:

- il Giudice Delegato ed il curatore fallimentare potranno sospendere le operazioni di vendita relative al lotto, ai sensi degli artt. 108 e 107 comma IV L.F., senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Si precisa che in caso di avvocato che presenti offerta in qualità di mandatario la procura speciale conferita dovrà essere redatta con atto pubblico o scrittura privata autenticata, con l'esplicita indicazione del lotto per il quale viene formulata l'offerta;

L'offerente, in caso di aggiudicazione, dovrà provvedere:

- al pagamento, a pena d'inadempimento e salvo diverse disposizioni del professionista-curatore, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lanciano – Fallimento n° 04/2020 – Curatela Fall. Dott.ssa Graziella Cianfrone", di una somma almeno pari al 20% del prezzo per ciascuna aggiudicazione a titolo di copertura approssimativa delle spese, e comunque un importo non inferiore ad €.3.000,00, salvo conguaglio da versare in prosieguo;
- al versamento, entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, del saldo prezzo (o, se inferiore, entro il termine indicato nell'offerta di acquisto), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lanciano – Fallimento n° 04/2020 – Curatela Fall. Dott.ssa Graziella Cianfrone";
- alla presentazione della procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio, concernente l'esplicita indicazione del bene da acquistare, nel caso di procuratore legale che abbia presentato offerta per persona da nominare.

Il mancato versamento del saldo prezzo (per ciascuna aggiudicazione) entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione o, se inferiore, entro il termine indicato nell'offerta di acquisto, comporterà la revoca dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione versata ed, eventualmente, il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Le buste saranno aperte all'udienza del giorno 28 novembre 2024 alle ore 10,00 e prosiegua davanti alla sottoscritta Dott.ssa Graziella Cianfrone, Curatore Fallimentare, presso il suo studio, in Lanciano Via G.Marsilio n°3/A.

In caso di più offerte valide pervenute, si procederà a gara sulla base esclusivamente del prezzo più alto senza tenere conto di eventuali altri elementi utili ai fini della valutazione delle offerte. Nel corso di tale gara, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione del singolo lotto cui la gara si riferisce. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantire e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato per prima l'offerta.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine sopra indicato o secondo forme diverse da quelle su indicate; 2) se è inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base indicato per il singolo lotto; 3) se l'offerente presta cauzione di importo inferiore a quello su indicato o non conforme alle modalità sopra stabilite.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente, eventuali spese condominiali, per rate scadute e non pagate, nonché gli oneri fiscali derivanti

dalla vendita, le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile ed accessori, l'eventuale cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, l'eventuale accatastamento di porzioni non censite, ivi incluso il compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita.

La proprietà, il possesso ed il trasferimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Lanciano, 24 Settembre 2024

Curatore Fallimentare

Dott.ssa Graziella Cianfrone

