

TRIBUNALE DI VASTO
Fallimento n. 13/2006
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta dott.ssa Natascia Russo con studio in San Salvo alla Via Enrico Fermi n. 3, curatore fallimentare delegata alle vendite ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice Delegato Dott. Michele Monteleone, con ordinanza del 8 giugno 2024, al compimento delle operazioni di vendita dei beni acquisiti all'attivo fallimentare della procedura n. 13/2006.

AVVISA

che il giorno **16 aprile 2025 alle ore 18.00.** dinanzi a sé presso il suo studio procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

in modalità analogica e telematica sincrona mista di cui all'art. 22 D.M. 32/2015 dei beni immobili di seguito descritti e relativi alla procedura fallimentare sopra indicata.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di Compendio immobiliare sito in agro del Comune di Torremaggiore (FG), alla C.da Pagliara vecchia, costituito da :

- a) Fabbricato con corte, oltre a un appezzamento di terreno ulivato, - In catasto al F. 38 part. 248. Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è costituito da due livelli fuori terra (della superficie complessiva di ca mq. 151,79 + 106,38 - oltre accessori e pertinenze) con destinazione a uffici e oltre uno interrato (della superficie complessiva di ca. mq. 176,71) con destinazione a servizi (cantina, deposito, ecc.). Il tutto interamente rifinito al civile. L'area esterna, della originaria consistenza catastale di ca. mq. 4.561,00, risulta parzialmente recintata e presenta oltre a percorsi esterni, zone coltivate ad orto e zone incolte.
- b) Terreno ulivato identificabile catastalmente al F. 38, partt. 76, 77, 198, 201, 204, 251, per una superficie complessiva di ca. mq. 5.800,00.
- c) Capannone in catasto al F. 38 part. 199, delle dimensioni di ca. ml. 50 x 20, oltre a tettoia metallica di ml. 50 x 12 ca, quattro silos, una palazzina uffici, uno spaccio all'interno della quale vi è la strumentazione di controllo di una pesa meccanica posta all'esterno del manufatto. L'area esterna a servizio dei manufatti risulta essere asfaltata mentre la restante è utilizzata per finalità agricole. In sintesi, il complesso di cui si tratta, al netto di quanto già descritto, si compone dei seguenti manufatti:

- 1) Stalla;
- 2) Silos diametro ml. 7,42;
- 3) Silos diametro ml. 3,33;
- 4) Quadro comandi;
- 5) Pensilina;
- 6) Piattaforma ribaltabile;
- 7) Fossa Coclea;
- 8) Capannone;
- 9) Locale idrico;
- 10) Pesa;
- 11) Palazzina Uffici;
- 12) Deposito;
- 13) Cabina Elettrica.

Si evidenzia che la documentazione amministrativa a disposizione non ha consentito di verificare la perfetta, puntuale rispondenza dello stato dei luoghi (regolarità urbanistica) e che il manufatto a costituente e posto a servizio della pesa non risulta accatastato.

Per una più accurata descrizione dei luoghi si rimanda alla relazione di stima del Geom. Spadano del 30/07/2022.

Gli immobili sono occupati a titolo di locazione, l'occupazione terminerà al momento dell'emissione del Decreto di trasferimento.

L'immobile è dotato di agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO : € 618.750,00 (seicentodiciottomilasettecentocinquanta/00).

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 c. 2 c.p.c.): € 464.063,00 (quattrocentosessantaquattromilassessantatre/00).

NOTIZIE TECNICHE ED URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Geom. Francesco Spadano con studio in San Salvo, alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto in essa contenuto e precisato e qui di seguito non indicato, e consultabile sul sito www.astalegale.net, nonché sul "Portale delle vendite pubbliche", il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia n. 194/02 del 16/10/1975 e successiva variante 194 bis.

Le offerte dovranno essere presentate: a) in via telematica; b) con modalità cartacea per ciascuno dei beni pignorati; in quest'ultimo caso l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del medesimo Professionista o da suo delegato ad hoc i nomi previa identificazione di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del professionista e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta (nome delle parti, numero della procedura, bene cui si riferisce l'offerta, orario previsto per l'esame delle offerte deve essere apposta sulla busta).

Potranno essere formulate offerte di acquisto anche inferiori al prezzo base e fino al 75% dello stesso, ma in tal caso la scrivente professionista non procederà all'aggiudicazione del bene: 1) nel caso di offerta unica e sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con nuovo tentativo di vendita; 2) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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: 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, ecc.- 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 dei beni.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

L'offerta di acquisto cartacea deve essere depositata presso lo studio del curatore in San Salvo (Ch) alla Via Enrico Fermi n. 3, esclusivamente dalle ore 10,00 alle ore 12,00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) ed improrogabilmente, come termine finale, entro le ore 12.00 del giorno 11 aprile 2025, a pena di inammissibilità.

L'offerta in bollo (da € 16.00) deve essere depositata in busta chiusa, sull'esterno della quale saranno annotati a cura del professionista delegato per la vendita (o da suo delegato ad hoc) il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. Il Professionista (o un suo delegato ad hoc) provvederà a sigillare la busta e rilasciare ricevuta del deposito, ricevuta che potrà consistere anche nella fotocopia dell'esterno della busta così compilata.

Nella busta deve essere inserito assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura fallimentare "TRIBUNALE DI VASTO FALL. N. 13/2006", in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione; requisito richiesto a pena di inefficacia dell'offerta.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

L'offerta telematica deve pervenire entro le ore 12.00 del giorno 11 aprile 2025, a pena di inammissibilità. Dovrà essere presentata accedendo all'interno del portale www.spazioaste.it e redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertavp.dgsia@giustiziacert.it), mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

La cauzione pari al 10% del prezzo offerto, cui deve essere aggiunta la somma di € 16,00 per la marca da bollo, deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario, per ogni singolo lotto, sul conto corrente intestato a " FALLIMENTO n. 13/2006 Tribunale di Vasto" avente il seguente IBAN: IT46T050337791000000010577.

Il bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") dovrà risultare accreditato al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione dell'offerta. Copia della contabile del bonifico dovrà essere allegata all'offerta telematica.

Assistenza tecnica – Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo gara immobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Requisiti delle offerte cartacee e telematiche

L'offerta dovrà contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); eventuale richiesta di avvalersi dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; all'offerta dovrà essere allegata una copia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale per le società ed enti di cui in appresso); se l'offerente è una società o altro ente, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà inoltre essere corredata dal

documento d'identità del o dei rappresentanti legali; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto; in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità; l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni a lui destinate potranno essere effettuate presso la Cancelleria;

- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) L'indicazione del prezzo offerto. Per ciascun lotto il prezzo base è fissato in quello sopra indicato, ma saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, come sopra determinato;
- d) Il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile;
- e) Le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca).

Modalità della vendita

L'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se il prezzo è pari o superiore del 75% al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, se l'offerta dovesse essere di un importo inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.;

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nella gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) dell'offerta più alta, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato, all'esito della gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto; in caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia ancora di importo inferiore al prezzo base d'asta ma di non oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. tutte le buste cartacee e le offerte telematiche relative alle vendite fissate per quel giorno saranno aperte e ricevute contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti in modalità cartacea, mentre gli offerenti in modalità telematica saranno collegati dal posto in cui si trovano. Successivamente si procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente. In caso di più offerte valide, le offerte cartacee saranno riportate dal professionista delegato sul portale www.spazioaste.it per consentire agli utenti collegati telematicamente di averne conoscenza e si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari sarà quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene si provvederà alla restituzione delle cauzioni, ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie all'esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'aggiudicatario nel termine di centoventi giorni dalla vendita (o l'eventuale minor termine indicato nell'offerta, circostanza questa che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta), se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso il professionista delegato, mediante assegno circolare intestato alla procedura.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo, l'aggiudicatario dovrà altresì versare, con le stesse modalità, un fondo spese per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alle P.P.A.A.) nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo minore importo stabilito dal professionista delegato. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

DISPOSIZIONI ULTERIORI

L'Aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'articolo 585, terzo comma, c.p.c.

In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o nella domanda di partecipazione o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; nel medesimo termine dovrà inoltre essere depositata presso lo studio del professionista delegato copia autentica del contratto di finanziamento che dovrà, fra l'altro, contenere la clausola di versamento diretto delle somme erogate alla presente procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sostanziale, sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice Delegato, nonché le spese relative al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica da allegarsi al decreto di trasferimento.

Dette spese saranno dedotte dal fondo spese versato contestualmente al saldo prezzo, salva l'integrazione del medesimo fondo spese in caso di sua incapienza e fatto salvo il diritto alla restituzione della parte di fondo spese eventualmente residua dopo il compimento di tutte le formalità ed il pagamento di ogni relativo esborso o compenso.

Eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.D. ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura.

Per eventuali immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti, a sue esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione peritale saranno pubblicati, almeno due mesi prima della vendita, sul sito internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per prenotare la visita dell'immobile e per ottenere maggiori informazioni riguardo alla vendita, si potrà accedere al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure contattare lo studio del curatore fallimentare, nonché custode, con studio in San Salvo, Via Enrico Fermi n. 3, dalle ore 16 alle ore 18,00 dal lunedì al giovedì al numero di telefono 0873/549195.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso e della perizia di stima del C.T.U. relativa agli immobili posti in vendita (alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato, compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene).

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

San Salvo, lì 11 febbraio 2025

Il Curatore fallimentare
(*dott.ssa Natascia Russo*)