

TRIBUNALE DI LARINO
Cancelleria Fallimentare
Giudice Delegato
dott. Michele Russo
Curatore: avv. Francesco Mancini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Fallimento di: omissis (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30.06.2003 n. 196 entrato in vigore il 01.01.2004) n. 13/1987 R.F.

IL CURATORE FALLIMENTARE
RENDE NOTO

che il giorno **07 febbraio 2025, alle ore 11:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto**, e che il giorno **11 febbraio 2025, alle ore 12:00** e seguenti, presso la sede del Tribunale di Larino (CB) - Piazza del Popolo - aula di udienza -, avanti allo stesso curatore, su disposizione del Giudice Delegato, si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

LOTTO 02: quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà

Box singolo a MONTENERO DI BISACCIA (CB), via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **22,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (soggetto fallito).

Trattasi di Box al piano interrato a cui si accede attraverso una rampa da Via Don Luigi Sturzo. All'interno è stata realizzata una vasca di dimensioni pari a cm. 250 x cm. 250 x cm. 200 di altezza ed installato un'autoclave per la riserva idrica a servizio dell'intero condominio. Il pavimento è in ceramica, le pareti risultano intonacate. Il locale è protetto da una porta in lamiera.

Identificazione catastale:

foglio 41, particella 212 subalterno 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq., rendita Euro 23,76#, indirizzo catastale: via Don Luigi Sturzo, piano: S1, intestato a "*omissis*", derivante da variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsia di manovra, proprietà "*omissis*", proprietà "*omissis*".

PREZZO BASE: Euro 3.000,00# (oltre tassa di registrazione, imposte/tributi ed oneri di legge e spese come di seguito specificate).

LOTTO 06: quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà

Garage a MONTENERO DI BISACCIA (CB), via Don Luigi Sturzo n. 4, della superficie commerciale di **105,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (soggetto fallito).

Trattasi di garage di forma trapezoidale, superficie utile complessiva di mq. 105 circa, ed accesso, mediante rampa carrabile, al piano interrato del Condominio "La Mimosa" sito nel Comune di Montenero di Bisaccia alla Via Don Sturzo n. 4.

Identificazione catastale:

foglio 41, particella 212 subalterno 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 105 mq., rendita Euro 124,72#, indirizzo catastale: via Don Luigi Sturzo, piano: S1, intestato a "omissis", derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Coerenze: corsia di manovra comune e locali garage di altri proprietari.

PREZZO BASE: Euro 4.000,00# (oltre tassa di registrazione, imposte/tributi ed oneri di legge e spese come di seguito specificate).

Avvertenze di cui alla consulenza estimativa giudiziaria

Avvertenze lotto 02

La consulenza estimativa giudiziaria indicata riporta i seguenti dati:

Vincoli ed oneri giuridici:

non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente derivanti da domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, da convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale; da atti di asservimento urbanistico, da altre limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 06.08.1981 a firma Notaio "omissis" ai nn. 772 di repertorio, registrata l'11.08.1981 a Campobasso ai nn. 656, iscritta a il 13.08.1981 a Campobasso ai nn. Rg 7263, Rp 440 a favore di "omissis" contro il soggetto fallito, derivante da contratto di mutuo.

Importo totale ipoteca: Euro 258.228,45#

Importo capitale: Euro 103.291,38#

Durata ipoteca: 15 anni

La formalità è riferita solamente al fabbricato in corso di costruzione su foglio n. 41, particella 112.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23.12.1987 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 4135 di repertorio, trascritta il 02.05.1988 a Campobasso ai nn. Rg 4916, Rp. 4086 a favore di Massa dei creditori di "omissis" contro "omissis".

La formalità è riferita solamente al N.C.T. foglio n. 41, particelle 90 e 112 Comune di Montenero di Bisaccia

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Negli archivi comunali non sono state rinvenute altre pratiche edilizie; manca il progetto originale e la relativa concessione edilizia. E' stato rilasciato dal responsabile del settore il relativo attestato.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 68/II e successive varianti, intestata a "dato oscurato" per lavori di Variante al progetto originale, presentata il 06.03.1979 con il n. prot. 1226 di protocollo, rilasciata il 19.11.1980, agibilità **non ancora rilasciata.**

Concessione Edilizia n. 102/11 intestata a "dato oscurato" per lavori di Variante in corso d'opera e locale accessorio, presentata il 18.06.1982 con il n. prot. 5743 di protocollo, rilasciata il 19.10.1982, agibilità **non ancora rilasciata**.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.R. n. 181 del 30.04.2002, l'immobile ricade in zona B.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: nessuna difformità.

CONFORMITÀ CATASTALE: nessuna difformità.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo l'immobile risulta detenuto dal Condominio senza alcun titolo.

L'immobile è stato utilizzato quale sede della riserva idrica condominiale.

§§§§§§§§§§

Entro il termine sopra indicato, a pena di inefficacia, ciascun offerente, eccetto il fallito, dovrà presentare ex art. 571 c.p.c., presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Larino in Piazza del Popolo n. 1 (secondo piano), utilizzando i modelli disponibili presso il curatore o presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale, **per ciascun lotto** per il quale intende partecipare alla vendita, **offerta di acquisto** contenente:

- a) se persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente, il suo regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione di tutte le generalità del coniuge se in regime di comunione legale, alla quale vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione legale); se persona giuridica - i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente visura camerale dalla quale risultino la vigenza ed i poteri da rappresentanza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente;
- b) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato;
- c) l'indicazione circa il tempo, comunque non superiore a **sessanta giorni** dall'aggiudicazione, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali, ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'indicazione della procedura fallimentare, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
- e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale competente per la esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria;
- f) la dichiarazione di aver letto le relazioni peritali e di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;

unitamente alla **cauzione in misura non inferiore al decimo (10%) del prezzo da lui proposto**, da versare con assegno circolare, non trasferibile, intestato a - **Tribunale di Larino - procedura fallimentare nr. 13/1987 R.F.**, emesso da Istituto di credito.

L'offerta non sarà ritenuta efficace se l'offerente non presti la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni. L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro il termine indicato, in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere o di un suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, tutti i dati necessari ai sensi del quarto comma dell'art. 571 c.p.c..

Le buste contenenti le offerte saranno aperte per l'esame delle stesse alla presenza degli offerenti il giorno **11 febbraio 2025** alle **ore 12:00** e seguenti.

I creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili posti in vendita, nonché i creditori ipotecari iscritti cui il presente avviso sarà notificato, sono convocati per la data innanzi indicata ed invitati ad essere presenti.

L'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, per il lotto di riferimento.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. con **offerte minime in aumento non inferiori al 2% del prezzo indicato dal migliore offerente**, arrotondato a discrezione dal curatore.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente.

Al fine della individuazione della offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c. si precisa quanto segue: il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

.....

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa o mancanza di qualità, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. 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.

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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La proprietà, il possesso ed il godimento 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, diritto ed oneri conseguenti al trasferimento.

Tutte le opere ed interventi per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili restano a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, con esonero da responsabilità della procedura concorsuale.

Il regime fiscale e tributario della vendita è quello di riferimento alla vigente normativa in materia tenuto conto della natura del bene e del soggetto fallito i cui beni sono sottoposti a vendita.

Si precisa, a tal fine, che la cedente impresa costruttrice ha eseguito la ultimazione dei lavori da oltre cinque anni.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico del soggetto fallito è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

Per l'aggiudicatario vi è compatibilità della presente vendita fallimentare con gli istituti di cui agli articoli 508 e 585 c.p.c. nel rispetto del provvedimento da adottarsi da parte del Giudice Delegato.

L'aggiudicatario entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare, presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Larino, il prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a ***Tribunale di Larino - procedura fallimentare nr. 13/1987 R.F.*** emesso da Istituto di credito unitamente a ***fondo per le spese presumibili di trasferimento*** nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, o del **10% del prezzo di aggiudicazione** ove l'acquirente dichiara di **volersi avvalere ei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa** sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato a - ***Tribunale di Larino - procedura fallimentare nr. 13/1987 R.F.*** emesso da Istituto di credito, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del curatore fallimentare, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura fallimentare e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti alla iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste specializzate in materia.

Per tutte le ipotesi, in caso mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con perdita della cauzione versata, con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali ecc. ecc., ispezioni ipotecarie e catastali nonché le spese necessarie per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. nonché quelle necessarie alla regolarizzazione catastale, urbanistica ecc. dell'immobile) **sono a carico dell'acquirente.**

In ogni caso, stante la insufficienza delle notizie di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni, con esonero di responsabilità per la procedura concorsuale.

L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, con esonero di responsabilità per la procedura concorsuale.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa fin d'ora, esplicitamente, la procedura concorsuale di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per ogni riferimento alla descrizione dei beni, per i dati urbanistici e catastali ovvero per la stima dei beni e per ogni aspetto tecnico ci si riporta alla consulenza estimativa giudiziaria redatta dall'Ing. Michele Laviano del 09.06.2017 ed altre precedenti, consultabile presso il curatore e sul sito di pubblicazione dell'avviso di vendita.

AVVISA

che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita, previa richiesta scritta e prendendo contatti con il curatore fallimentare.

Il curatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile entro quindici giorni dalla richiesta.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delegato al fallimento, o dal cancelliere e dal Giudice delegato, saranno eseguite dal curatore presso il suo studio, fatto salvo quanto sopra detto a proposito della presentazione delle offerte, della eventuale gara fra gli offerenti ed il deposito del residuo prezzo di vendita e del fondo spese.

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del curatore mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte (punto 1.) ai sensi dell'art. 107 legge fallimentare, ed almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte (punti 2. e 3.), ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

1. sul “Portale delle vendite pubbliche”
2. per estratto dell'avviso di vendita sulla rivista/periodico newspaper aste;
3. sui portali internet convenzionati: www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.publicomonline.it; www.astalegale.net, e www.tribunalelarino.it.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima (compresi gli allegati a disposizione presso la cancelleria fallimentare) e sue eventuali integrazioni e del presente avviso di vendita.

Quanto previsto nel presente avviso di vendita potrà subire variazioni, rettifiche ed integrazioni a seguito di eventuale provvedimento del Giudice Delegato al fallimento e/o del Presidente del Tribunale di Larino, ovvero per interventi normativi collegati all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con esonero da ogni responsabilità per la procedura concorsuale.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso il Curatore, Avv. Avv. Francesco Mancini, da contattare presso il suo studio all'utenza portatile: 330.430985 nei giorni ed orario di ufficio ovvero mediante indirizzo pec: avvfrancescomancini@puntopec.it.

Larino, lì 20 novembre 2024.

Il curatore fallimentare
Avv. Francesco Mancini

