

TRIBUNALE DI LARINO

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato: dott. Michele Russo

Curatore fallimentare: Avv. Angelo Aufiero

Professionista delegato operazioni di vendita: Avv. Michele Franchella

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

XXIX° ESPERIMENTO

Fallimento di: omissis (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30.06.2003 n. 196 entrato in vigore il 01.01.2004) n. 1/1996 R.F.

Il sottoscritto *Avv. Michele Franchella*, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Signor Giudice Delegato al fallimento, visti gli artt. 107 L.F. e 569 e seguenti c.p.c., letta la circolare del Giudice Delegato comunicata il 05 luglio 2018;

RENDE NOTO

che il giorno **14 marzo 2025, alle ore 12:00**, 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 **18 marzo 2025, alle ore 10:30** e seguenti, presso l'apposita aula delle udienze pubbliche situata presso la sede del Tribunale di Larino (CB) - Piazza del Popolo - 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 22- piena proprietà 1000/1000

Abitazione con accesso dal quarto piano della scala "B" (interno 8). Trattasi di unità immobiliare identificata con il sub 88 (porzione dei sub 75 e 76, variati con accatastamento prot. CB0178077 del 25.05.2007). Unità immobiliare, completamente allo stato grezzo, ovvero privo di impianti, infissi interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti ecc.. L'unità immobiliare risulta identificata da un unico vano della superficie di mq. 114,13# circa con altezze variabili in quanto sottotetto. Confinante con aree condominiali, su più lati, vano scala "B" identificato con il sub 4 ed altra unità immobiliare, sub 89 della scala "C".

Dati catastali attuali: N.C.E.U. del comune di **MONTENERO DI BISACCIA, foglio 55, particella 912, sub 88 (ex sub 75 e 76)**, in corso di costruzione; indirizzo: Viale Europa, piano 4, scala B, superficie di circa mq. 114,23 (Plesso Niviera II).

PREZZO BASE: €uro 2.500,00# (oltre I.V.A., imposte/tributi ed oneri di legge).

LOTTO 36 - piena proprietà 1000/1000

Locale sottotetto deposito: sito in Montenero di Bisaccia, viale Europa, ubicato al piano quinto della palazzina B - primo a destra smontando le scale - composto da un unico vano, l'altezza media interna è di mq. 1,74 circa - la superficie interna è di mq. 14 circa.

L'immobile è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Montenero di Bisaccia al *foglio 55, particella 880 sub 77*, categoria C/2, classe 2, consistenza catastale mq. 22 circa; superficie catastale: totale 16 mq.; rendita Euro 19,32; indirizzo catastale: viale Europa, piano 5, int. 18, scala B. Confinante con altra proprietà del soggetto fallito, vano scala condominiale ed aree condominiali.

PREZZO BASE: Euro 1.300,00# (oltre I.V.A., imposte/tributi ed oneri di legge)

LOTTO 55 - piena proprietà 1000/1000

Box auto ubicato in Comune di *Montenero di Bisaccia* (CB), Viale Europa, posto al piano terra e/o primo seminterrato -lato a valle - dello stabile palazzina B, composto da un unico vano con una porta di accesso dalla corsia di manovra, della superficie catastale di circa mq. 24. L'immobile risulta occupato.

Coerenze: corsia di manovra condominiale su di un lato, proprietà subalterno 93 su altro lato, proprietà subalterno 95 su altro lato e controterra area condominiale su altro lato.

Identificazione catastale: nel N.C.E.U. del Comune di Montenero di Bisaccia al *foglio 55, particella 880, subalterno 94*, categoria C/6, classe 5, Viale Europa, piano S1, superficie catastale: mq. 24, rendita catastale Euro 28,51#

PREZZO BASE: Euro 4.500,00# (oltre I.V.A., imposte/tributi ed oneri di legge)

AVVERTE

I profili descrittivi ed urbanistici delle unità immobiliari poste in vendita sono descritti nelle relazioni tecniche agli atti della procedura concorsuale ed alle quali si rimanda e che abbiansi qui per ritrascritte. Per gli immobili d'interesse, l'intera lottizzazione deve essere ancora completata; l'incompletezza della maggior parte delle unità immobiliari ne rende necessario l'adeguamento strutturale nonché quello alle norme in materia sismica, in materia di superamento delle barriere architettoniche, in materia di impiantistica ed a quelle relative alla certificazione energetica, salvo altre.

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.

Va precisato che: la strada di lottizzazione che permette l'accesso ai garage interessati, è una pista da cantiere, di difficile percorrenza, in alcuni punti, vista la mancanza di protezione verso la scarpata, e

risulta pericolosa; la corsia di accesso ai garage, è priva di pavimentazione, le pareti non intonacate, l'impianto elettrico è rappresentato da una linea di cantiere sistemata per uso momentaneo; il condotto fognario ed i rispettivi pozzetti sono posto in modo provvisorio; vi sono segni di dissesto, dovuto ad un abbassamento del piano di posa, danno provocato sia dalla mancata sistemazione delle strade di lottizzazione, sia dalla mancata di deflusso delle acque meteoriche, nonché di quelle provenienti dai pluviali.

In ogni caso e per tutti gli immobili, per tutto quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla provenienza, descrizione degli immobili sopraindicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità degli stessi, agli interventi di manutenzione ecc. ecc., si richiama e si rimanda alle relazioni tecniche e peritali e loro integrazioni esistenti agli atti del fascicolo fallimentare e che si invita a visionare presso la cancelleria fallimentare.

§§§§§§§§§§

Entro il termine sopra indicato, a pena di inefficacia, ciascun offerente, eccetto il fallito, dovrà presentare ex art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato, in Larino (CB) al Viale Giulio Cesare n. 9 (piano quarto), utilizzando i modelli disponibili presso il delegato 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, termine 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. 1/1996 R.F., emesso da Istituto di credito.

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 professionista delegato 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 **18 marzo 2025** alle **ore 10:30** e seguenti. Il curatore cui il presente avviso sarà comunicato nonché 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, in ogni caso, 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 del professionista delegato.

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 dal 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, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e/o di terzi, 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. L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico del soggetto fallito è obbligato solidalmente con questo 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..

L'aggiudicatario entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione (salvo il minor termine indicato nell'offerta) dovrà versare, presso il professionista delegato, il prezzo, dedotta la cauzione, mediante

assegno circolare, non trasferibile, intestato a **Tribunale di Larino - procedura fallimentare nr. 1/1996 R.F.** emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Larino unitamente al fondo per le **spese presumibili di trasferimento** nella misura del **25%** del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a - **Tribunale di Larino - procedura fallimentare nr. 1/1996 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 professionista delegato.

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 di 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. (inadempienza dell'aggiudicatario) con conseguente dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e pronuncia di perdita della cauzione, a titolo di multa. Il Giudice, quindi, disporrà nuova vendita dell'unità immobiliare; se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario o assegnatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente tutte le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione di decreto di ammissione a concordato preventivo, di sentenza dichiarativa di fallimento, di eventuale pignoramento, delle ipoteche e di ogni vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile ove ne ricorrono i presupposti per la sua cancellazione, nonché tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori (imposta/tassa di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali ecc. ecc., trascrizione del decreto di trasferimento, voltura), ivi compresa la parte del compenso (quota del 50%) spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal Giudice delegato.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare, a proprie ed esclusive spese, ove ne sussistono i presupposti, nei termini e secondo le modalità di cui alla Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

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 professionista delegato presso il suo studio.

Al presente avviso sarà data pubblicità, in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, mediante:

1. pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita sulla rivista/periodico *Newspaper Aste*;
2. pubblicazione sul "*Portale delle vendite pubbliche*" consultabile ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

3. pubblicazione dell'avviso di vendita, sui portali internet www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.publicomonline.it; www.astalegale.net; www.tribunaledilarino.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 dell'avviso di vendita.

Gli immobili posti in vendita possono essere visionati dagli interessati a formulare offerta di acquisto previa richiesta scritta fatta pervenire al professionista delegato a mezzo email indirizzata ad avvmichelefranchella@gmail.com ovvero al curatore del fallimento, anche custode, Avv. Angelo Aufiero, a mezzo email indirizzata ad angelo.aufiero@studiolegale-aufiero.it.

Quanto previsto nel presente avviso di vendita potrà subire variazioni, rettifiche ed integrazioni a seguito di eventuale provvedimento del Giudice Delegato al fallimento, 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. Angelo Aufiero (e.mail: angelo.aufiero@studiolegale-aufiero.it) o presso il professionista delegato, Avv. Michele Franchella, da contattare presso il suo studio all'utenza telefonica 0874 824296 / 3482422429 o a mezzo e.mail: avvmichelefranchella@gmail.com nei giorni ed orario di ufficio.

Larino, li 18 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Franchella

