

# TRIBUNALE DI LANCIANO

## FALLIMENTARE

Accordo ex l. 3/2012 n. 2/2022 R.G.

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Alessandro Elisio, commercialista in Lanciano, in qualità di Liquidatore della procedura in epigrafe;

#### VISTI

- il programma di accordo approvato;
- Il decreto di omologa e nomina del sottoscritto al compimento degli atti di liquidazione emesso dal G.D. dott. Chiara D'Alfonso;

#### AVVISA

Che è aperta la procedura di VENDITA degli immobili sotto descritti

#### RENDE NOTO

Che dopo 30 giorni dalla pubblicazione del bando, **la prima offerta irrevocabile di acquisto "utile" "ricevuta dal Liquidatore"**, ove ritenuta idonea dagli Organi della Procedura ( in termini di regolarità e congruità ) **aprirà una gara immediata di 7 giorni**, utile a garantire la competitività della vendita ed alla valutazione di eventuali offerte migliorative fossero presentate, **prima di aggiudicare il bene in via definitiva**, tutto secondo quanto meglio descritto nel paragrafo " Condizioni di vendita";

#### PRECISA

Che ove entro la data del **30/04/2025 ore 12.00**: non pervenga alcuna proposta irrevocabile di acquisto utile ( *secondo quanto descritto nel paragrafo delle condizioni di vendita*) **la procedura valuterà la rinuncia alla vendita** ovvero la prosecuzione o modifica delle condizioni della stessa.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO 1

**CASOLI - FABBRICATO** " ... IN CORSO DI COSTRUZIONE, è sito in **CONTRADA GUARENNA NUOVA** lungo il lato destro della Strada Provinciale ex SS n. 84 che da CASOLI conduce a Castelfrentano, all'altezza del km 56 + 236.

L'area su cui sorge detto immobile nel vigente Piano Regolatore Generale è inserita in Zona omogenea residenziale "B6 di Completamento Extraurbano" ed è contraddistinta in Catasto nel foglio di mappa n. 41 con le particelle n. 121 e 122 (nel Permesso di Costruire n. 29/05 è stato erroneamente riportato come foglio di mappa il n. 49).

Alla data odierna è stata realizzata tutta la struttura in cls armato, parte del rivestimento in mattoncino faccia vista, l'impermeabilizzazione mediante guaina erdesiata del tetto, posa in opera del manto di copertura a dei canali di gronda. Inoltre è parzialmente completato l'alloggio posto al primo e ultimo piano.

Il fabbricato con copertura a padiglioni sfalsati, si modella, per quanto possibile, sul profilo naturale del terreno in pendio, in modo da salvaguardare la morfologia del luogo ed evitare notevoli opere di livellamento. Di forma geometrica articolata, ruota attorno a due setti murari ortogonali che si aprono verso l'ingresso.

Ubicato a metà del lotto, vi si accede dalla Strada Provinciale ex SS n. 84, attraverso una rampa con pendenza non superiore al 12 %.

Nel progetto originario l'alloggio unico si sviluppava su due livelli distinti in "zona giorno" al piano terra/rialzato e "zona notte" al primo livello."

La variante rilasciata dal Comune di Casoli nel 2010, ha previsto la realizzazione di un appartamento al piano terra/rialzato costituito da: Soggiorno-Pranzo, Cucina abitabile, n. 03 Camere da Letto e n. 02 Bagni dotati di tutti i sanitari, ed un appartamento al piano primo, più piccolo costituito da: Soggiorno-Pranzo, Zona Cottura, n. 03 Camere da Letto e Bagno dotato di tutti i sanitari.

Il fabbricato si compone, inoltre, di un piano seminterrato destinato ad autorimessa, cantina e servizio igienico. Una scala interna condominiale collega tutti i piani.

**L'OFFERTA MINIMA e' LIBERA**

**CAUZIONE - 10% del prezzo offerto - importo minimo della cauzione = € 10.000,00**

**La Liquidatela fissa un prezzo di riserva di € 220.000,00.**

Qual'ora l'offerta presentata sia inferiore al prezzo di riserva l'accettazione è subordinata parere di congruità e convenienza degli Organi della Procedura, in capo ai quali rimane il diritto di rifiutarla a proprio insindacabile giudizio.

#### **LOTTO 5-6-7**

**CASOLI - TERRENI** "... siti nel Comune di Casoli (CH), in località Guarenna Nuova, N.C.T. foglio 40, particelle 539, 609 e 704 di complessive are 37,10 "

" ... Le particelle identificate come LOTTO 5, nel Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in zona agricola e più precisamente nella "Zona E1 Agricola Normale, art. 39 delle NTA.

Detti terreni sono valutati contestualmente poiché fra loro sono contigui e pertanto presentano le medesime caratteristiche orografiche.

Si è ritenuto attribuire:

b) Area agricola mq.  $3.710 \times € 3,50 = € 12.985,00$  "

**CASOLI - TERRENI** in località Guarenna Nuova, N.C.T. foglio 41, particella 115 di complessive are 18.90. La particella ricade in zona agricola e più precisamente nella "Zona E1 Agricola Normale, art. 39 delle NTA. L'area in oggetto ha accesso diretto dalla strada vicinale di Guarenna Nuova con accesso dalla SS n. 84 che ne attribuisce un valore di pregio.

**Valore di perizia: € 9.450,00**

**CASOLI - TERRENI** in località Guarenna Nuova, N.C.T. foglio 41, particelle 4009, 4141 e 4142 di complessive are 19,30 ricadono in zona agricola e più precisamente nella "Zona E1 Agricola Normale, art. 39 delle NTA. Detti terreni sono valutati contestualmente poiché fra loro sono contigui e pertanto presentano le medesime caratteristiche orografiche.

**Valore di perizia : € 6.755,00**

**L'OFFERTA MINIMA e' LIBERA**

**CAUZIONE** - 10% del prezzo offerto - (importo minimo della cauzione = € 3.000,00)

**PREZZO DI RISERVA** - € 29.190,00 (prezzo di perizia)

\*\*\*\*\*

Fatto salvo l'avvenuto decorso dei termini minimi di pubblicità del presente bando di cui all'art. 107 l.f., l'accoglimento della "offerta di acquisto" ricevuta comporterà la pubblicazione di :

1. Il contenuto della offerta;
2. l'invito a rispondere alla gara, con offerte migliorative di acquisto;
3. la data di esame conclusivo delle offerte presentate in gara, che avverrà non prima di (sette) giorni dalla pubblicazione della prima offerta accolta (di cui al punto 1).

In presenza di offerte concorrenziali valide, la gara si concluderà con l'aggiudicazione in favore del miglior offerente, valutato secondo i parametri di cui al c.p.c., in quanto compatibili con le esigenze della procedura di accordo;

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA DEI BENI**

Le vendite saranno condotte nel rispetto delle norme relative alle vendite competitive, assicurando i termini di cui all'art. 107 l.f. e le relative modalità di pubblicazione.

I beni saranno esposti per la vendita sul sito www.astegiudiziarie.it nelle "VETRINE (*fisiche ed informatiche*)" ritenute opportune.

Chiunque potrà partecipare alla presente gara di acquisto (*fatte salve le limitazioni di legge*)

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita de qua non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vincoli, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.
2. La partecipazione presuppone la conoscenza e l'accettazione integrali dell'avviso di vendita e della relazione di stima, l'eventuale compimento di autonome visure presso i pubblici registri, pubblici uffici e relativi fascicoli procedurali. La vendita, anche se conclusa per atto notarile, è comunque da ritenersi vendita coattiva essendo la stessa attuata nell'ambito della procedura concorsuale in epigrafe.
3. **Tutte le operazioni riguardanti il trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, con relative spese e competenze accessorie sono a carico dell'aggiudicatario.**
4. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.13 della L.47/1985 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'art.46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art.40 secondo comma della L. 47/85

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante istanza sottoscritta, in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00), contenuta in busta chiusa e priva di scritte, e depositata presso lo studio del sottoscritto Liquidatore in Lanciano, alla Via Fauro 1 ( 4° piano )

### **CONTENUTO DELLA OFFERTA E DEI RILANCI**

L'istanza dovrà contenere:

a) Generalità :

il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale ,il domicilio e la residenza dell'offerente, il recapito telefonico e ,in caso di persona fisica coniugata ,il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge ,allegando certificato di stato libero o estratto di matrimonio e copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale. In caso di cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità; Se l'offerente è di età minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare; nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi inclusa la partita iva o il codice fiscale , nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti al sottoscrittore offerente. 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;

b) i dati identificativi del bene ( o numero lotto e numero procedura) per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che, sarà soggetto a verifica di legittimità, congruità e corrispondenza alle esigenze descritte nel programma di liquidazione, nonché ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso idonea visione, oltre al presente avviso, di tutta la documentazione idonea e del bene oggetto di interesse;

e) assegno circolare non trasferibile ( più fotocopia) (oppure da versamento eseguito sul conto corrente della procedura, salvo riscontro di accredito), a titolo di cauzione ed a pena di esclusione dell' offerta, intestato a "dott Alessandro Elisio P.S. 2/22 Tribunale di Lanciano.", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Le somme saranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualunque titolo pretesi, in caso di non aggiudicazione. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto del prezzo di cessione al momento dell'atto di trasferimento.

a) una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente se persona fisica, ovvero fotocopia del documento di identità nonché la delega a firmare del legale rappresentante dell'offerente se l'offerente è una società. procura in originale;

b) valido certificato di iscrizione al registro delle imprese;

L'offerta presentata sarà considerata irrevocabile per un periodo di tempo di 120 giorni successivi al deposito.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà, a pena di inadempimento e conseguente decadenza dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del liquidatore della procedura:

1. entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo diverse disposizioni del Liquidatore stesso, un assegno circolare non trasferibile intestato a (Nome e cognome del Liquidatore Giudiziale e n. procedura), di una somma almeno pari al 20%, del prezzo di aggiudicazione, con un minimo non inferiore ad € 3.000,00, a titolo di copertura approssimativa delle spese per il trasferimento del, salvo successivo eventuale conguaglio;

2. entro 40 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro l'eventuale maggior termine ad esso concesso dietro motivata richiesta, il prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione prestata.

In caso di mancato pagamento del saldo entro il suddetto termine, l'aggiudicazione sarà revocata; la procedura avrà diritto ad incamerare la cauzione e potrà chiedere il risarcimento di eventuali danni. . Si applica l'art 587 cpc.

In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, proseguire indire una nuova vendita, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato

Il perfezionamento della vendita al miglior offerente avverrà esclusivamente facendo salve le verifiche degli Organi della procedura come sopra descritte.

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

Successivamente al versamento del saldo verranno effettuati gli adempimenti inerenti al passaggio di proprietà .

## PUBBLICITÀ

Il presente avviso viene pubblicato sul sito *internet* [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , che rimarrà il sito di riferimento per la intera procedura di vendita e sul quale saranno pubblicati anche i bandi di comunicazione delle prime “ OFFERTE UTILI “ e di invito a gara conseguenti. Il presente avviso sarà comunque pubblicato su altri siti portali specialistici nazionali ed internazionali, ove saranno pubblicate anche le foto e la documentazione inerente ai beni.. Il presente bando è scritto in nero ed azzurro su sfondo assolutamente bianco e privo di loghi. Nessuno è autorizzato ad apporvi loghi, simboli o testo aggiuntivo. Il presente bando, integro e fedele, può essere diffuso a fini pubblicitari a beneficio della procedura di vendita giudiziaria, nel rispetto della normativa vigente. Qualsiasi condotta, non prevista dalla legge, che costituisca ostacolo alla più ampia e corretta diffusione del bando e/o ne implichi l’alterazione in qualunque forma ( come aggiunte testuali, apposizione di segni distintivi quali loghi, ecc.) comporta la responsabilità esclusiva in capo all’autore con ogni conseguenza di legge. Saranno effettuate dal liquidatore, presso lo studio alla Via Fauro, 1 in Lanciano, tutte le attività da compiersi inerenti alla vendita, nei giorni feriali, in orario di ufficio. Per info occorre prendere appuntamento tramite messaggio al n. cell. 328/33.81.477.

Lanciano, 15.09.2024

*IL LIQUIDATORE*

Dott. Alessandro Elisio

