

TRIBUNALE DI LARINO

PROCEDURA N. 03/2021 R.G. - Concordato Preventivo in continuità

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Maurizio Canfora, con studio in Termoli (CB) alla Via Cina, n. 28, nella qualità di Liquidatore nominato dal Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Larino, in adempimento al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili ricaduti nel concordato preventivo con continuità aziendale iscritto al n. 03/2021 R.G.C.P.,

AVVISA

che **alle ore 12:00 del giorno 12 settembre 2026**, è fissato il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per la VENDITA SENZA INCANTO della unità immobiliare di seguito descritta, che si terrà **alle ore 16.00 e seguenti del giorno 16 settembre 2026**.

Nella detta data il Liquidatore procederà all'esame delle offerte.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.pubblicomonline.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.astegiudiziarie.it. L'avviso inoltre è pubblicato anche sulla rivista "News Paper Aste", sul portale delle vendite pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di **"posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web 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.

L'eventuale gara tra offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. si terrà con modalità "SINCRONA TELEMATICA", come di seguito descritta e in conformità alle disposizioni impartite dal Decreto del Giudice delegato, Dott. Michele Russo, del 21.02.2024¹ e relativo allegato 1, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie catastale lorda di **mq 315**, ubicata al primo piano del fabbricato " Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

¹ In assenza della prelazione urbana di cui all'art. 38 L. 27 luglio 1978, n. 392, giusta autorizzazione del G.D. dell'8 giugno 2026.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'unità immobiliare, censita come A/10 (uffici e studi privati), attualmente è utilizzata per centro medico TAC e RISONANZA. L'ingresso, comune a quello dell'adiacente palestra, è dal pianerottolo condominiale della scala A servito anche da ascensore.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio con vetro doppia camera, gli infissi interni sono in alluminio, il pavimento è in linoleum, la controsoffittatura è in cartongesso e pannelli fonoassorbenti di colore bianco; Gli ambienti fronte strada sono dotati di ampie finestre che assicurano una buona illuminazione naturale. Gli impianti di climatizzazione caldo/freddo sono del tipo daikin; l'impianto elettrico è sottotraccia.

Le finiture sono di qualità discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 73, categoria A/10, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale lorda 315 mq, rendita 4.214,29 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc - Piano Primo, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: sub 59 (stessa ditta); sub 72 su due lati (stessa ditta) .

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 279.000,00 (euro duecentosettantanovemila/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 209.250,00 (euro duecentonovemiladuecentocinquanta/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 7

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie lorda di **mq 1130 circa**, ubicata al primo piano del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'unità immobiliare, censita come D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi), è utilizzata come palestra. L'ingresso, comune a quello dell'adiacente centro medico per TAC e RISONANZA, è dal pianerottolo condominiale della scala A servito anche da ascensore. Altri accessi possibili sono, dall'esterno, attraverso il sub 50 (bene), tramite la scala antincendio

posta sul retro del fabbricato, e, dall'interno, tramite l'ampio pianerottolo di disimpegno della scala B (censito come sub 66).

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio con vetro doppia camera, gli infissi interni sono in alluminio, il pavimento è in parte in gres porcellanato e in parte in linoleum, la controsoffittatura è in cartongesso e pannelli fonoassorbenti di colore bianco. Gli ambienti sono ampi e luminosi, illuminati anche da lucernai presenti sul sovrastante lastrico solare.

Gli impianti di climatizzazione caldo/freddo sono del tipo daikin; l'impianto elettrico è sottotraccia. I servizi igienici, separati per uomo-donna-bambine, sono piastrellati e provvisti di docce.

Le finiture sono di qualità discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 72, categoria D/6, rendita 12.945,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc - Piano Primo, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: sub 73 (stessa ditta); sub 49 (bcnc - vano scala A condominiale); sub 51 (stessa ditta); sub 28 (bcnc - vano scala B condominiale).

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 757.500,00 (euro settecentocinquantasettemilacinquecento/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 568.125,00 (euro cinquecentosessantottomilacentovecinque/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 8

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due unità immobiliari della complessiva superficie catastale lorda di **mq 2.657**, costituenti la copertura piana del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'accesso al piano è possibile dalla scala A condominiale e dall'ascensore. La copertura è perimetralmente delimitata sul bordo da un parapetto prefabbricato; il livello di piano è fornito di adduzione di energia elettrica.

Le finiture sono di qualità corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

La superficie del sub 62 è di 357 mq, quella del sub 46 è di mq 2.300.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

- **Foglio 31 particella 398 subalterno 62**, categoria F/5, consistenza 357 mq, indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc - Piano Secondo, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: sub 46 (stessa ditta); sub 61 (lastrico solare di proprietà di terzi).

- **Foglio 31 particella 398 subalterno 46**, categoria F/5, consistenza 2.300 mq, indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc - Piano Secondo, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: sub 62 (stessa ditta); sub 49 (torrino scala A e ascensore).

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana.

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 147.750,00 (euro centoquarantasettemilasettecentocinquanta/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 110.812,50 (euro centodiecimilaottocentododici/50), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 10

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si arriva alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui, infine, si accede all'unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 78, categoria D/7, rendita 2.324,00Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc - Piano S1, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: corsia di accesso (sub 19 - bcnc); corsia (sub 77 - bcnc); sub 79; terrapieno.

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 11

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si accede alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui, poi, tramite la corsia comune sub 77, si accede all'unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 79, categoria C/2, Cl 2, 98 mq/102 mq, rendita 364,41Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: corsia comune (sub 77 – bcnc); sub 80; terrapieno; sub 78.

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 23.250,00 (euro ventitremiladuecentocinquanta/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 17.437,50 (euro diciassettemilaquattrocentotrentasette/50), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 12

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato “Centro Polifunzionale La Vida” sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall’anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L’accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si accede alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui, poi, tramite la corsia comune sub 77, si accede all’unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 80, categoria C/2, Cl.2, 215 mq/225 mq, rendita 799,48 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: corsia comune (sub 77 – bcnc); sub 79; terrapieno; sub 81.

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l’attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 38.250,00 (euro trentottomiladuecentocinquanta/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l’ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 13

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato “Centro Polifunzionale La Vida” sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall’anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L’accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si accede alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui, poi, tramite la corsia comune sub 77, si accede all’unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 81, categoria D/7, rendita 4.018,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: corsia comune (sub 77 – bcnc); sub 80; terrapieno; sub 86; sub 85; sub 82.

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 96.750,00 (euro novantaseimilasettecentocinquanta/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 15

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si arriva alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui si accede all'unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 83, categoria C/2, Cl 2, 81 mq/86 mq, rendita 301,20Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: corsia comune (sub 77 – bcnc); sub 82; corridoio sub 84 (bcnc); corsia di accesso (bcnc - sub 19).

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 26.000,00 (euro ventiseimila/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 19.500,00 (euro

diciannovemilacinquecento/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 16

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si arriva alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui, tramite il sub 84 (bcnc - corridoio comune), si accede all'unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 85, categoria C/2, Cl 2, 86 mq/92 mq, rendita 319,79 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: corridoio comune (sub 84 – bcnc); sub 86; sub 81; terrapieno; sub 87.

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 21.000,00 (euro ventunomila/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 15.750,00 (euro quindicimilasettecentocinquanta/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

LOTTO 19

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie catastale lorda di **mq 322**, ubicata al primo piano del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

Il locale, censito come A/10 (uffici e studi privati), attualmente è utilizzato per studi medici; l'ingresso è possibile dal pianerottolo condominiale della scala A servito anche da ascensore.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio con vetro doppia camera, gli infissi interni sono in alluminio, il pavimento è in linoleum, la controsoffittatura è in cartongesso e pannelli fonoassorbenti di colore bianco. Gli impianti di climatizzazione caldo/freddo sono del tipo daikin; l'impianto elettrico è sottotraccia.

Le finiture sono di qualità discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

Foglio 31 particella 398 subalterno 75, categoria A/10, classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie catastale lorda 322 mq, rendita 4.043,86Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Primo, in testa a = omissis = per la piena proprietà 1/1; Coerenze: per due lati con sub 76 (stessa ditta); sub 59 (stessa ditta).

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

AVVERTENZE. Si richiama l'attenzione degli interessati alla partecipazione alla vendita su quanto descritto e prescritto in c.t.u. in ordine alla identificazione e titolarità dei beni oggetto della vendita ed in merito alle irregolarità denunciate, ai vincoli ed oneri giuridici, al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e sulle pratiche edilizie interessanti i beni.

Proprietà in vendita 1000/1000

PREZZO BASE € 241.500,00 (euro duecentoquarantunomilacinquecento/00)

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per € 181.125,00 (euro centoottantunomilacentoventicinque/00), che costituisce offerta minima, ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. 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 a quello base.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato per eccesso a discrezione del liquidatore.

SI AVVERTE CHE

per quanto non precisato nel presente avviso di vendita, non esclusi gli aspetti relativi alla descrizione dei beni, quelli urbanistici ed edili, catastali ecc. ecc. (compresi eventuali interventi necessari alle regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali), alla situazione di fatto e di diritto, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama e si rimanda alla integrale relazione di stima peritale del CTU incaricato (oltre allegati ed eventuali integrazioni) già agli atti del fascicolo processuale, che costituiscono parti integranti del presente avviso ed a cui espressamente si

rimanda, obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente, che si invita a visionare presso il Liquidatore e/o sui siti internet www.spazioaste.it, www.astalegale.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.astegiudiziarie.it.

I predetti immobili vengono posti in vendita (con assoggettamento al pertinente regime fiscale, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei beni e dell'operazione) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, nonché gli inerenti oneri, servitù attive e passive ed eventuali quote condominiali dovute come per 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. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 - per qualsiasi motivo non considerati - anche se occulti e non conoscibili non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Salvo quanto sopra evidenziato, i beni risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal liquidatore a spese dell'aggiudicatario.

SI AVVERTE INOLTRE CHE

Con riferimento al Lotto n. 6 gli immobili, per una porzione di sub 51, sub 59, sub 72 e sub 73, sono occupati in locazione dalla = Omissis = con contratto con decorrenza dal 01/05/2022 e fino al 30/04/2028 per un canone mensile di € 4.918,00 + IVA fino al 31/12/2025 e di € 5.750,00 + IVA dal 01/01/2026 al 30/04/2028, con espressa rinuncia da parte della locatrice di disdetta alla scadenza dei primi sei anni di locazione. Il contratto è stato registrato nell'anno 2022 serie 3T n.879.

Con riferimento al Lotto n. 7 gli immobili, per una porzione di sub 51, sub 59, sub 72 e sub 73, sono occupati in locazione dalla = Omissis = con contratto con decorrenza dal 01/05/2022 e fino al 30/04/2028 per un canone mensile di € 4.918,00 + IVA fino al 31/12/2025 e di € 5.750,00 + IVA dal 01/01/2026 al 30/04/2028, con espressa rinuncia da parte della locatrice di disdetta alla scadenza dei primi sei anni di locazione. Il contratto è stato registrato nell'anno 2022 serie 3T n.879.

Con riferimento al Lotto n. 15 gli immobili risultano occupati e utilizzati giusta contratto di locazione registrato in data 13/05/2015 al n.999 serie 3T. Il contrattosi riferisce alla situazione pregressa, ovvero a "porzione di sub 54" di categoria catastale D/8. La scadenza del contratto è fissata al 30/04/2027.

Con riferimento al Lotto n. 19 gli immobili, per una porzione di sub 51, sub 59, sub 72 e sub 73, sono occupati in locazione dalla = Omissis = con contratto con decorrenza dal 01/05/2022 e fino al 30/04/2028 per un canone mensile di € 4.918,00 + IVA fino al 31/12/2025 e di € 5.750,00 + IVA dal 01/01/2026 al 30/04/2028, con espressa rinuncia da parte della locatrice di disdetta alla scadenza dei primi sei anni di locazione. Il contratto è stato registrato nell'anno 2022 serie 3T n.879. Il contratto riguarda, tra altri subalterni, "porzione del sub 51" che attualmente è catastalmente individuato come sub 75.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli immobili sono visionabili previo appuntamento con il Liquidatore, contattabile, in orari d'ufficio, al numero di cell. 320.6520151 - Tel. 0875/83678 (e-mail: mauriziocanfora@libero.it; Pec: mauriziocanfora@pec.it).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nel Decreto del Giudice delegato dott. Michele Russo del 21.02.2024¹, ed allegati (Allegato 1) che costituiscono parte integrante del presente avviso che devono essere, unitamente agli allegati, obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.publiconline.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.astegiudiziarie.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) per il tramite di casella di **"posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web 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

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto per il quale si intende partecipare alla vendita.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, entro le ore **12.00** del giorno **12 settembre 2026**, a pena di inefficacia ed esclusione, ciascun offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale) **offerta di acquisto**, redatta secondo le seguenti disposizioni, **nonché tutta la documentazione ad essa allegata**:

1) in caso l'offerente sia persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, 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 e non scaduto documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione);

- in caso l'offerente sia persona giuridica - i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l'offerta, alla quale vanno allegate sia una recente visura camerale (non più di gg 10), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;

- in caso l'offerente sia minorenne - l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta va allegata una fotocopia del documento d'identità sia dell'offerente, che dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul minore.

Da allegare anche copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;

- in caso l'offerente sia interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, va allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato;

- in caso l'offerente sia 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;

2) l'indicazione della procedura, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

4) l'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione e non prorogabile), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

5) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;

6) 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 delle esecuzioni immobiliari (art. 174 disp. att. c.p.c.).

7) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

8) ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

Alla busta telematica contenente l'offerta, sempre con le medesime modalità telematiche, vanno allegati:

1. **copia della contabile di versamento della cauzione.** Si precisa che la **cauzione**, a garanzia dell'offerta ed a pena di inefficacia, non deve essere inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto (a cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di pagamento dell'imposta di bollo per la regolarizzazione dell'offerta), da versarsi mediante bonifico bancario con causale **"versamento cauzione"**, sul conto corrente acceso presso la **Filiale di Termoli della Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, intestato a CONC. PREV. N. 3/2021 – TRIB. LARINO** avente il seguente **IBAN: IT28L0503341130000000112680** (si veda "versamento della cauzione" in Allegato 1);

2. **dichiarazione sostitutiva di certificazione** da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

Affinché l'accredito del bonifico sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione dell'offerta, si consiglia di effettuare tutte le operazioni prescritte per la vendita con largo anticipo rispetto appunto al termine ultimo di presentazione dell'offerta.

In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra

questi, che abbia l'esclusiva facoltà di presentare l'offerta di acquisto e di formulare le eventuali offerte in aumento.

Tale indicazione dovrà essere portata da dichiarazione di presentazione dell'offerta avente la forma di procura conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegare alla offerta di acquisto redatta e trasmessa in modalità telematica.

L'offerta, sottoscritta dal soggetto offerente, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno offerente intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine sopra indicato; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o con data valuta successiva al termine di presentazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara, dovranno collegarsi al portale e risultare connessi "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il liquidatore non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura delle buste e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Solo ove, entro le ore 23:59:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima, e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, astalegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato in ciascuna offerta, l'invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore tramite SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il sottoscritto **Liquidatore il giorno 16 settembre 2026 alle ore 16.00**, previa apertura dei plichi telematici, procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che si terrà con modalità "sincrona telematica", in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

In caso di **offerta unica**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., la stessa è senz'altro accolta se il valore

della stessa è pari o superiore al prezzo base. Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerente si aggiudicherà il bene qualora non si ravvisi la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

In caso di **pluralità di offerte**:

a) Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il liquidatore inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. F del D.M. 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide e, nel corso della gara, le offerte minime in aumento **non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal maggior offerente**, arrotondato, per eccesso, a discrezione del liquidatore.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

La gara telematica dovrà considerarsi conclusa quando saranno trascorsi **TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

b) qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Al fine della individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c., si precisa che:

- il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore 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.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita mediante bonifico bancario entro 48 ore lavorative dalla chiusura delle operazioni di vendita, decurtata sia del costo del bonifico, che dell'imposta di bollo di € 16,00 dovuta per la regolarizzazione dell'offerta (se non versata unitamente alla cauzione).

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice dal referente della procedura.

In caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e sarà dichiarato inadempiente ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso

tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il liquidatore dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

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 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti e a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni, con esonero di responsabilità per la procedura concordataria. Per il caso di irregolarità edilizia, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare, a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e D. Lgs. 192/05 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 concordataria di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri necessari per il trasferimento della proprietà, (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale - il regime fiscale dell'atto seguirà la disciplina in vigore in funzione dei soggetti e della natura dei beni e dell'operazione) nonché le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ed ogni altro eventuale onere.

Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione che si perfezionerà, solo ed esclusivamente, dopo che sarà decorso il termine previsto per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario (salvo che nell'offerta di acquisto sia stato indicato un termine inferiore) mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Filiale di Termoli della Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, intestato a CONC. PREV. N. 3/2021 – TRIB. LARINO** avente il seguente **IBAN: IT28L0503341130000000112680**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione versata, che verrà incamerata dalla procedura, e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, sempre mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente acceso presso la **Filiale di Termoli della Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, intestato a CONC. PREV. N. 3/2021 – TRIB. LARINO** avente il seguente **IBAN: IT28L0503341130000000112680** dovrà, altresì, versare in deposito una somma pari al **30%** del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione in caso ricorrano le condizioni per usufruire di agevolazioni fiscali o di applicabilità dell'art. 17, c. 6, lett. a-bis del DPR 633/72 (c.d.

reverse charge), a titolo di fondo spese per la copertura approssimativa degli oneri fiscali, imposta valore aggiunto, e delle spese derivanti dalla vendita e trasferimento del bene poste a carico dello stesso.

A tale proposito si precisa che la cedente ha esercitato esplicitamente l'opzione per l'assoggettamento a I.V.A. delle unità immobiliari poste in vendite, ai sensi dell'art. 10, comma 8-ter, del D.P.R. 633/72.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal liquidatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Inoltre, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (Normativa antiriciclaggio), a pena di decadenza dall'aggiudicazione (art. 585, ultimo co. e art. 587, co 1, c.p.c.).

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 e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati 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 inadempimenti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del liquidatore mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante pubblicazione:

- sulla rivista "News Paper Aste", con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
- sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, spazioaste.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.astegiudiziarie.it, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della consulenza estimativa giudiziaria (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- sul "Portale delle vendite pubbliche" consultabile ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal cancelliere e dal Giudice Delegato, saranno eseguite dal liquidatore presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato e previsto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del Decreto del Giudice delegato dott. Michele Russo del 21.02.2024¹, gli allegati (allegato 1), della relazione di stima (compresi gli allegati) e le sue eventuali integrazioni e del presente avviso di vendita, che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultabili e conosciuti dagli interessati ed offerenti.

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e

aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente, si deve fare riferimento al presente avviso di vendita e allegato n. 1, nonché al Decreto del Giudice delegato dott. Michele Russo del 21.02.2024¹, che devono considerarsi parti integranti del presente avviso.

Per visitare l'immobile prenotare la visita sul sito del "Portale delle Vendite Pubbliche" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure contattare il liquidatore Avv. Maurizio Canfora, esclusivamente previo appuntamento, telefonando al numero 3206520151 in orari di ufficio (Tel. 0875/83678; e-mail: mauriziocanfora@libero.it; pec: mauriziocanfora@pec.it).

Per avere maggiori informazioni in merito al presente avviso e/o per qualsiasi altra necessità attinente alla vendita, occorrerà rivolgersi al liquidatore, Avv. Maurizio Canfora, telefonando al numero prima indicato in orari di ufficio.

Diritto di prelazione

Si precisa che non sussiste la prelazione urbana di cui all'art. 38 L. 27 luglio 1978, n. 392, che presuppone l'elemento volontaristico dell'alienazione, non ravvisabile nella vendita ad opera del liquidatore dopo l'omologazione del concordato, poiché presenta tutti i caratteri propri delle alienazioni coattive della procedura fallimentare².

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

Allegati:

Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica

Termoli, li 19.06.2026

Il Liquidatore

Avv. Maurizio Canfora

² Si veda Cass. civ., sez. I, 30 maggio 1984, n. 3298, Soc. Riv. Tours c. Soc. Frat. Negro ove si afferma "Il diritto di prelazione spettante ai sensi dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 al conduttore di un immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione nei confronti del locatore che "intenda" trasferire a titolo oneroso l'immobile locato non sussiste nel caso di vendita disposta nella procedura di fallimento a carico del locatore, anche se la locazione non preesista al fallimento stesso ma sia intervenuta direttamente con l'amministrazione fallimentare, atteso che nella detta ipotesi si tratta di vendita coatta, e non volontaria, e che quel diritto è incompatibile con le finalità e le esigenze pubblicistiche proprie della procedura fallimentare, che non può tollerare intralci o remore derivanti da una norma regolante soltanto il rapporto privatistico tra locatore e conduttore. Né in tal modo si realizza alcuna disparità di trattamento costituzionalmente rilevante, essendo manifesta la diversità di posizione dei conduttori di immobili compresi nel patrimonio di un fallito, come di tutti i titolari di rapporti contrattuali con il fallito, rispetto agli altri conduttori o contraenti, determinata da esigenze di tutela di interessi pubblici e privati nella procedura concorsuale, considerati preminenti nella scelta legislativa".

Nello stesso senso Trib. civ. Milano, sez. X, 24 gennaio 1984, n. 363, Kruso Srl c. Sefimec Spa, secondo cui "Il locatore che voglia alienare l'immobile non è tenuto ad inviare la comunicazione di cui all'art. 38, L. n. 392/1978 ai fini dell'esercizio della prelazione né al conduttore fallito, né al curatore del fallimento".

Sull'inapplicabilità della prelazione agli atti di alienazione non riconducibili ad una libera determinazione del proprietario, come avviene, appunto, in sede di vendita fallimentare, si segnala: Cass. civ., 7 luglio 1999, n. 7056, in Giust. civ. Mass., 1999, p. 1589 e Cass. civ., 16 dicembre 1996, n. 11225, in Foro.it., 1997, I, p. 805 secondo cui: "il diritto di prelazione deve escludersi in presenza di una vendita non volontaria, quale, ad esempio, quella realizzata nell'ambito di una procedura fallimentare o di un'azione espropriativa".

Cass. 18/05/2012, n. 7931, ha evidenziato che "a differenza della prelazione volontaria (che nasce dal patto costitutivo preesistente alla procedura concordataria ed a questa è destinata a resistere), la prelazione legale urbana trova il suo fatto genetico nella stipulazione dell'alienazione da parte del locatore con il terzo non conduttore, per cui, così come resta esclusa per le locazioni stipulate nel corso di procedure concorsuali, allo stesso modo essa non è ammessa in caso di vendita coattiva, altrimenti derivandone pregiudizio alle ragioni di speditezza delle alienazioni nel prevalente interesse pubblicistico, cui deve cedere l'interesse privato del conduttore".