

**TRIBUNALE DI VASTO****FALLIMENTO N. 2/2019****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La dott.ssa Luciana Cunicella, dottore commercialista, con studio in San Salvo (CH), Via Duca degli Abruzzi, n. 77, nominata curatore nella procedura di fallimento n. 2/2019 presso il Tribunale di Vasto;

- visto l'art. 107 e segg. L.F.

**AVVISA**

che **il giorno 12 GIUGNO 2025, alle ore 18:00**, dinanzi a sé presso il suo studio, in San Salvo (CH), Via Duca degli Abruzzi n. 77, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente Lotto:

**LOTTO 2- MAGAZZINO:** locale adibito a magazzino ubicato nel Comune di San Giovanni Lipioni (CH) alla via Foresta, 33 formato da un unico piano terra della superficie lorda di mq 190 avente altezza interna di m 3,40 con copertura piana praticabile, pavimento in cls, finestre in ferro e porte d'ingresso in ferro. La struttura portante dell'immobile è in muratura con solai in sap. Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione, privo di impianti, con gli infissi privi di vetri. Antistante vi è un piazzale di proprietà e lateralmente una piccola striscia di terreno di mq 240.

Il lotto con il sovrastante fabbricato ha una superficie di mq 430. Riportato in catasto Foglio 7, part. 167, cat C/2, classe 2

- **PREZZO BASE: Euro 5.250,00.**
- **OFFERTA MINIMA : Euro 3.938,00.**

**NOTIZIE URBANISTICHE**

Tutte le caratteristiche dell'immobile sono meglio descritte nella relazione del consulente tecnico d'Ufficio e nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c., consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), la cui conoscenza integrale è presupposto per la



partecipazione alla vendita, cui si rimanda integralmente per tutto quanto in esse contenuto e precisato.

### MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto relative all'immobile sopra descritto, dovranno essere depositate presso lo studio del curatore in San Salvo (CH), Via Duca degli Abruzzi, n. 77, entro le ore 18:00 del giorno precedente la data stabilita per la vendita, e quindi improrogabilmente **entro le ore 18:00 del giorno 11 GIUGNO 2025** a pena di inammissibilità dell'offerta, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio o la residenza dell'offerente, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto: qualora sia in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio ed il recapito telefonico del legale rappresentante, nonché i dati identificativi della società, ragione sociale e denominazione della società, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA.

- se l'offerta è presentata da più soggetti, dovrà essere sottoscritta da tutti coloro a favore dei quali sarà intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquisire e corredata dalla predetta documentazione, riferita a ciascuno dei soggetti stessi;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del **prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;**

d) un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Fallimento n. 2/2019- Tribunale di Vasto" per un importo pari al 10% del prezzo offerto **a pena di inefficacia dell'offerta**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari, che **non** potrà comunque, a pena di inefficacia dell'offerta, essere **superiore a 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

f) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione sia del presente avviso integrale di vendita, sia delle ordinanze e sia della perizia di stima.

L'offerente dovrà eleggere domicilio nel Comune del Tribunale di Vasto ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

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

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma cpc, mediate istanza sottoscritta, in regola con il bollo, contenuta in busta chiusa, insieme con tutti gli allegati.

**Nella busta**, oltre a quanto sopra indicato, dovranno essere inseriti:

- **in caso di persona fisica**, copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, se coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, copie del documento identificativo del coniuge e del relativo tesserino di codice fiscale;

- **in caso di società**, certificato della camera di commercio di data non anteriore a tre mesi, attestante la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante.

Sull'esterno della busta saranno annotati, a cura del curatore o da suo delegato ad hoc, il nome - previa identificazione - del materiale presentatore, il nome del curatore e la data per l'esame delle offerte, rilasciando al presentatore, a titolo di ricevuta, una fotocopia dell'esterno della busta.

Il curatore avvisa che tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza di tutti gli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sottofascicoli; si procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte.

In relazione alle deliberazioni sulle offerte:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato all'esito di detta gara a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Si procederà comunque all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. L'aggiudicatario nel termine di centoventi giorni dalla vendita (o l'eventuale minor termine indicato nell'offerta), dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del curatore, mediante assegno circolare intestato alla procedura ("Fallimento n. 2/2019- Tribunale di Vasto"). L'aggiudicatario dovrà altresì versare, nello stesso termine e con le stesse modalità, un fondo spese (per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene) pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, fatta salva la possibilità di integrazione, in caso di incapienza, con espresso avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., con conseguente perdita della cauzione. Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori (compresi gli oneri fiscali) e per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli. Resta salvo il diritto alla restituzione della parte di fondo spese eventualmente residua dopo il compimento di tutte le formalità ed il pagamento di ogni relativo esborso.

Nel caso si proceda ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs n. 385/1993, l'aggiudicatario, nel termine indicato, verserà direttamente al creditore fondiario procedente il residuo prezzo, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto: l'Istituto di Credito è pertanto invitato, fin d'ora, a far pervenire presso lo studio del delegato, e comunque prima del compimento delle operazioni di vendita, la nota di precisazione del suo credito per capitale, accessori e spese, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

L'Aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'articolo 585, terzo comma, c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o nella domanda di partecipazione o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; nel medesimo termine dovrà inoltre essere depositata presso lo studio del curatore copia autentica del contratto di finanziamento, che dovrà fra l'altro contenere la clausola di versamento diretto alla presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

La proprietà, il possesso e il trasferimento dei beni saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a decorrere dalla data di emissione del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento dell'intero prezzo compresi spese, diritti e oneri conseguenti al trasferimento. Si precisa che, pur avendosi il passaggio di proprietà, il possesso materiale del bene trasferito potrebbe rimanere in favore di terzi, qualora questi ultimi abbiano titoli opponibili al debitore e quindi al successivo acquirente.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il curatore rende altresì noto che la vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: gli immobili in oggetto vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380), senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di terzi, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti di edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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. 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita; eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a spese dell'aggiudicatario.

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. mediante inserzione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alle relazioni di stima del consulente tecnico d'Ufficio e all'Ordinanza del Giudice Delegato, e per ulteriori informazioni riguardo alla vendita consultare il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ricercando il fallimento n. 2/2019 del Tribunale di Vasto o rivolgersi al curatore, dott.ssa Luciana Cunicella, previo appuntamento telefonico al n° 0873-365001, o a mezzo e-mail [studio.cunicella@virgilio.it](mailto:studio.cunicella@virgilio.it).

Vasto, 28/3/2025

Il curatore

(Dott.ssa Luciana Cunicella)

