TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Liquidazione del patrimonio ex L. 3/2012
Procedura Sovraindebitamento V.G. n.117/2018
Liquidatore del Patrimonio: dott.ssa Valentina Rettino

ooOoo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta dott.ssa Valentina Rettino con studio in Benevento al Viale Dei Rettori 57 mail: rettinovalentina@gmail.com, Pec: valentina.rettino@legalkosmos.com nella sua qualità di Liquidatore del Patrimonio della procedura V.G. n.117/2018 dichiarata con decreto della dott.ssa Rosa Napolitano del Tribunale di Campobasso in data 11/10/2018;

AVVISA

che il giorno **05/02/2027**, **alle ore 12:00,** si svolgerà presso lo studio del Notaio Massimo Ricciardi sito in Campobasso alla Piazza Vincenzo Cuoco, 29, la **quarta vendita senza incanto**, secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Immobile costituito da più locali siti su due piani di uno stabile in Via Puglia n. 135 nel Comune di Campobasso. L'immobile è costituito da un appartamento al primo piano adibito ad uffici esteso per 197,00 mq circa ed un ampio locale sito al piano terra esteso per 420,00 mq ed adibito ad uffici e laboratorio. Le due porzioni sono cos' individuate:

A) Appartamento ad uso uffici ubicato al piano primo del fabbricato sito alla Via Puglia 135 identificato in catasto fabbricati del Comune di Campobasso al **foglio 57 p.lla 939 sub 76**, zona 1, categoria A10, classe 2, vani 7, sup. 197 mq;

B) Locali per laboratorio ed uffici siti al piano terra del fabbricato ubicati alla Via Puglia 147 identificato in catasto fabbricati del Comune di Campobasso al **foglio 57 p.lla 939 sub 93**, zona 1, categoria A10, classe 1, vani 14, sup. 420 mq;

Gli immobili, come illustrato dal tecnico nella perizia di stima, sono in buone condizioni manutentive e dotati di tutti gli impianti necessari, il piano primo è dotato

di due terrazze ed entrambe i locali hanno più ingressi ed aperture sulla strada comunale sui due lati del fabbricato. In particolare l'appartamento sito al primo piano è dotato di tre distinti accessi diretti sulla strada e di due ampie terrazze estese per mq 73,15 su Via Puglia e mq 114,81 su Via Calabria. L'appartamento al piano terra è dotato anch'esso di ingressi indipendenti e diretti ed ha numerose vetrine che si aprono su tre distinte aree pubbliche Attualmente i due immobili risultano collegati attraverso una scala interna riportata anche nella planimetria catastale anche se risultano iscritti come due distinti sub. Le rifiniture di tutti gli spazi appaiono in buone condizioni e sono di qualità media così come appaiono in buono stato di conservazione e funzionanti tutti gli impianti.

Conformità urbanistica – Dalla perizia di stima in atti si evince che gli immobili sono stati realizzati a partire dall'anno 1978 con concessione edilizia originale n.216 del 1978 poi variata con concessione n. 136/81, n. 5/82 e n. 84/1982. Da tali atti è stato possibile verificare che gli immobili risultano conformi ai titoli autorizzati. Non sono state reperite invece pratiche successive relative a modifiche interne rilevabili tra lo stato di fatto e i titoli originari, tali opere sono sanabili con pratica autorizzativa in Sanatoria.

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Giovanni Giangregorio, **che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto**, e che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

Prezzo base d'asta: euro 238.000,00

Offerta minima: euro 178.500,00

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 10.000,00

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese di esecuzione previste per legge (registrazione e trascrizione dell'atto, cancellazione delle formalità esistenti) nonché le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti al Notaio.

Ciascun offerente per poter essere ammesso alla vendita competitiva, dovrà presentare presso lo studio del Notaio Massimo Ricciardi sito in Campobasso alla Piazza Vincenzo Cuoco, 29, **entro le ore 12:00 del giorno 04 febbraio 2027**, una busta chiusa, contenente l'offerta di acquisto. Sulla busta dovranno essere indicati un

nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome del Liquidatore del Patrimonio. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. Le buste custodite dal Notaio nell'intervallo di tempo decorrente dal giorno e dall'ora finale di presentazione delle offerte, fino al giorno indicato per la vendita.

L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale,(ed eventualmente p.iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione) domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, stato civile, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà (di cui pure vanno indicate le generalità); previa autorizzazione del giudice tutelare; nel caso l'offerta provenga da più soggetti, dovrà indicarsi il nominativo di colui che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- per le società: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, il domicilio e il recapito telefonico;
- i dati identificativi dei singoli beni o del lotto per i quali l'offerta è proposta; nonché l'indicazione della procedura e del giorno della vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese dovuti in conseguenza del trasferimento. In mancanza del termine di pagamento o in caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, si intenderà che l'integrale pagamento del prezzo e degli altri oneri diritti e spese dovrà essere eseguito entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione. In caso di inottemperanza l'aggiudicazione sarà revocata con perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale dovranno essere inviate le comunicazioni.

All'offerta in busta chiusa dovranno essere allegati:

- la ricevuta di effettuato pagamento sul conto corrente bancario acceso presso BPM intestato a ARA MOLISE avente IBAN IT87C0503403801000000270279 di una somma pari al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;
- se si tratta di persona fisica, fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni);
- se si tratta di società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società e i poteri dell'offerente o recente visura camerale, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e partecipa alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

In caso di mancata aggiudicazione le somme saranno restituite agli offerenti a mezzo bonifico dal Liquidatore dopo l'udienza.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al 75% del prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili per la durata di 120 giorni dalla loro presentazione.

Le buste chiuse saranno aperte **il giorno 5 febbraio 2027** presso lo studio del Notaio come sopra indicato.

Nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al prezzo base. Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore non darà luogo alla vendita se ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Viceversa, se il liquidatore non ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita e l'offerta pervenuta risulta tempestiva e rituale, se ne darà atto a verbale disponendo senz'altro la vendita in favore dell'unico offerente per il prezzo indicato nell'offerta.

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. I rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione del singolo lotto o bene cui la gara si riferisce. Tra un offerta e l'altra non potranno trascorrere più di tre minuti. In presenza di rilanci, il bene sarà definitivamente aggiudicato dal Notaio a chi avrà effettuato il rilancio più alto,ovvero, in assenza di rilanci, il Notaio dispone la vendita

a favore del maggiore offerente, salvo che l'offerta risultante dal rilancio più alto, ovvero relativa al maggior offerente, sia di importo inferiore al prezzo base. In questo ultimo caso e sempreché l'offerta non sia inferiore a quella minima, si procederà, con riferimento a chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero dal maggiore offerente, secondo le modalità adottate per l'ipotesi di unico offerente.

L'aggiudicazione intervenuta al termine delle procedure sopra riportate è da intendersi provvisoria fino alla sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà, restando ferme le facoltà, a favore della procedura, di adottare fino all'atto di trasferimento, tutti quei provvedimenti di sospensione e di impedimento della vendita previsti dagli art. 107 e 108 l.f.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.): in mancanza si provvederà ad effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Campobasso;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; 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 forzata 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- l'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata dal Giudice e sarà eseguita a spese dell'aggiudicatario;
- ogni onere, diritto tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita ivi incluse le spese di trascrizione, di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ove ne ricorrano sarà da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario l'acquisizione dell'Attestato di qualificazione energetica e/o Attestato di

certificazione energetica e/o l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni o integrazioni.

- il saldo del prezzo della vendita oltre iva se dovuta, degli oneri, tributi e spese dovranno essere versati, dedotto il solo deposito cauzionale già versato, nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario; ove nell'offerta non sia indicato alcun termine, il saldo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione ARA MOLISE acceso presso BPM avente IBAN IT87C0503403801000000270279);
- In caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- Le spese relative alla vendita ed al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura;
- In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta;
- la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'Atto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

L'offerta di acquisto o la partecipazione all'incanto **presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima**.

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

DISPONE

Che la presente ordinanza:

1. sia pubblicata a cura della società Astalegale.net Spa sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. sia divulgata, a cura della società Astalegale.net Spa, mediante inserzione, per estratto nel quotidiano "Il Quotidiano del Molise", e nel periodico "Newspaper Aste", nonché a mezzo di pubblici manifesti nel Comune di Campobasso;
3. sia pubblicizzata su rete internet ai seguenti indirizzi: www.tribunale.campobasso.giustizia.it www.astalegale.net www.portaleaste.com

www.asteimmobili.it www.publicomonline.it e sui siti commerciali www.bakeka.it, www.subito.it , www.idealista.it, www.casa.it ;

4. Ulteriori informazioni relative all'immobile oggetto di vendita potranno essere richieste al Liquidatore del Patrimonio dr.ssa Valentina Rettino, che provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti previo appuntamento telefonico e/o richiesta di visita sul P.V.P. (tel. 338/3250894 – Pec: valentina.rettino@legalkosmos.com).

Campobasso, 30/10/2027

Il Liquidatore del Patrimonio

Dr.ssa Valentina Rettino