



Tribunale di Larino  
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 19/2016

**GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO:** dott. Rinaldo D'ALONZO

**CURATORE FALLIMENTARE:** avv. Rolando SANTAGATA

**SOGGETTO SPECIALIZZATO** (*ex art. 107 l.f.*): Astalegale Asset Advisory

**AVVISO DI VENDITA AL V<sup>A</sup> ESPERIMENTO DI GARA**  
**PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto giudice delegato al fallimento **dottor Rinaldo D'Alonzo** presso il Tribunale di Larino,

**P R E M E S S O**

- che con sentenza emessa dal tribunale di Larino è stato dichiarato il fallimento della società "Fare Casa s.r.l.";

- che la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel comune di Larino (Cb) in contrada Colle delle Tane. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, arch. Antonio Sollazzo, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Larino ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

- Avvocato Gabriele Biliorsi
- mail: advisory@astalegale.net
- mobile: 348.1039442



Tribunale di Larino  
Sezione Fallimenti

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;
- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, e le conseguenti imposte/tasse di registrazione, trascrizione e cancellazione formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**Giovedì 21 settembre 2023 alle ore 14:00**

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato Astalegale Asset Advisory sito in Monsano (An) Via Cassolo n. 35 per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

**STABILISCE**

- 1)** Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)<sup>1</sup>.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 18:00 del 19 settembre 2023** in via telematica all'interno del

<sup>1</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel *"manuale utente"* disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale *"offerta telematica"* accessibile tramite apposita funzione *"invia offerta"* presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita 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.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura, il giorno dell'apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia, precauzionalmente, di effettuare il bonifico almeno **5 giorni** prima del termine, ultimo, fissato per la presentazione delle offerte. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio *"pagamento di bolli digitali"*. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al soggetto specializzato.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato ad Astalegale Asset Advisory in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT25B0867305756000000221919
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 19/2016 Tribunale Larino - Lotto unico

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

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 dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei loro allegati presso l'ausiliario Astalegale Asset Advisory, in Monsano (An) Via Cassolo n. 35 nel giorno di **martedì 19 settembre 2023 dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (mob. 348.1039442 - advisory@astalegale.net) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 18:00 del 19 settembre 2023.**

### F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

### DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA



**Tribunale di Larino**  
*Sezione Fallimenti*

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà su un capanno artigianale di complessivi circa mq. 3.000 sito in Larino (Cb) in contrada Colle delle Tane.



Il fabbricato si presenta come un capannone artigianale inserito all'interno di un ampio piazzale pavimentato con un battuto di cemento. Dal punto di vista strutturale il capannone è stato realizzato in cemento armato precompresso e si sviluppa su due livelli con una superficie totale intorno ai 3.000 mq. La tamponatura esterna è con pannelli prefabbricati lavorati addossati e vincolati alla struttura portante. La parte che affaccia sulla strada principale presenta una lavorazione differente rispetto alla parte retrostante. Gli interstiziali tra le pennellature sono sigillati con malta cementizia. Le due lavorazioni mettono in evidenza la separazione degli ambienti interni dell'edificio nonché la distinzione tra il subalterno 3 (sala mostra) e il subalterno 4 (magazzino). Gli infissi utilizzati sono di ottima fattura in alluminio a taglio termico con vetrocamera e antisfondamento. Le finestre hanno tutte l'apertura con l'anta ribalta. La sala mostra, individuata all'interno del subalterno 3 e con un'altezza di 4.00 m, ha la struttura portante a vista semplicemente imbiancata ed è dotata di impianto di illuminazione con binari addossati al soffitto. I corpi illuminanti utilizzati per l'illuminazione sono di ottima fattura e si presentano in uno stato di conservazione ottima. A margine della sala mostra sono stati ricavati due blocchi all'interno dei quali sono stati alloggiati gli uffici e i depositi. Ciascuno dei due blocchi è dotato di un bagno. Le tramezzature sono ricavate con blocchi di gasbeton intonacati e tinteggiati di bianco. All'interno degli uffici è stata posata in opera una controsoffittatura in fibre minerali dove sono stati alloggiati sia i corpi illuminanti che i termoconvettori. L'impianto di climatizzazione è presente solo all'interno degli uffici. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto all'interno dell'immobile è stata staccata la linea elettrica. La pavimentazione è in grès e con una colorazione neutra sia all'interno della sala mostre che all'interno dei due blocchi. Dei due vani scala presenti sulle planimetrie catastali



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

è stato realizzato solo quello a ridosso del blocco deposito e, seppur sia stata realizzata la tromba dell'ascensore, non è stato installato alcun impianto di sollevamento meccanico. Al di sopra del subalterno 3, per l'intera sua superficie è localizzato il subalterno 5, ancora in corso di costruzione. L'impianto planimetrico è simile a quello della sala mostra con i due blocchi a margine dotati ambedue di servizi igienici. Anche all'interno di questo spazio è stata posata in opera una pavimentazione in grès simile a quella del piano inferiore. Non vi è la dotazione di impianti di alcun tipo e, per quel che riguarda i servizi igienici, sono stati predisposti solo gli attacchi. Il subalterno 4, in cui è localizzato il magazzino, ha un'altezza di 7.90 m, differente rispetto a quella della sala mostra per via della mancanza del piano primo. Infatti l'ambiente si presenta a tutt'altezza e con una pavimentazione fatta di battuto di cemento. Anche in questo caso l'impianto di illuminazione è esterno e i corpi illuminanti sono pendenti o faresti ancorati alla muratura. All'interno di esso è stata posata in opera una struttura temporanea in cartongesso di circa 6 m di altezza che separa in due il magazzino. Una parte di esso è accessibile direttamente dalla sala mostra mentre l'altra è accessibile solo attraverso le grandi porte esterne localizzate nella facciata anteriore. La struttura è rimovibile.

**Dati catastali:** censito al Comune di Larino:

### Catasto dei fabbricati

Foglio 42 part. 144

- sub. 3: categoria D/8
- sub. 4: categoria D/8
- sub. 5: in corso di costruzione
- sub. 6: C/2
- sub. 10: lastrico solare

### Catasto Terreni

Foglio 42 part. 144

Foglio 42 part. 150

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

Il complesso immobiliare risulta conforme. I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

### **Stato di occupazione:**

l'immobile risulta libero da persone e nella disponibilità della curatela del fallimento. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **Attestazione di prestazione energetica:**

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base di vendita euro 592.800,00**

Possibilità di formulare **offerta minima** di **euro 444.600,00** (prezzo base ridotto di un quarto)

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 15.000,00**

## DETERMINA

### **1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che comparendo (fisicamente) presso la sede del soggetto specializzato. Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede di Astalegale Asset Advisory sita in Monsano (AN) via Cassolo n. 35.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione, sottoelencata, dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Larino - Fallimento n. 19/2016 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 21 settembre 2023.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita;





## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

- assegno circolare intestato alla procedura a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);

**se l'offerente è persona fisica:**

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste";
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenni;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

**se l'offerente è persona giuridica:**

- copia **dell'avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti questi elementi, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

### **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **giovedì 21 settembre 2023** a partire dalle **ore 14:00** presso la sede di Astalegale Asset Advisory.



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato 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 messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, 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 dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 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, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso la sede di Astalegale Asset Advisory non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

*Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:*

Fermo restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto non è inferiore al prezzo base di vendita in misura superiore ad  $\frac{1}{4}$ , il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

*Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:*

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato e dai presenti.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene.

### 3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante decreto emesso dal giudice delegato, si precisa che le imposte/tasse ed oneri inerenti alla registrazione, la trascrizione e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno anche essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il Giudice Delegato ed il soggetto specializzato.

### **4 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate



## Tribunale di Larino

### Sezione Fallimenti

tempestivamente, dopo l'atto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo il trasferimento, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al soggetto specializzato, ovvero alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 150.000,00 il 3%; da euro 150.001,00 ad euro 300.000,00 il 2,5%; da euro 300.001 ad euro 700.000,00 il 2%; oltre 700.001,00 lo 1,5% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione.

### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

### **6 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Larino.

### **7 - Pubblicazione e pubblicità**



## Tribunale di Larino

Sezione Fallimenti

Si indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità<sup>2</sup>:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

### A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare<sup>3</sup>.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*. Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

<sup>2</sup> Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.

<sup>3</sup> L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.





**Tribunale di Larino**  
*Sezione Fallimenti*

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Larino, 29.5.2023

**Il Giudice Delegato**

dott. Rinaldo D'ALONZO



*Allegati:*

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione (offerta cartacea)

## **Avv. ROLANDO SANTAGATA**

- Patrocinante in Cassazione -  
C.so Vittorio Emanuele III, 45/M – 86039 TERMOLI (CB)  
telefono e fax: 0875.630612 - mobile: 328.6015100  
e-mail: avv.santagata@virgilio.it; pec: avv.santagata@pec.it

# **TRIBUNALE DI LARINO**

## **All'Ill.mo G. d. al fallimento "Fare Casa" s.r.l. in liquidazione n.19/2016**

Il sottoscritto curatore,

### **P R E M E S S O**

Che il quarto esperimento di vendita immobiliare fissato per il 25 maggio 2023 è andato deserto;

- che la curatela, d'intesa col soggetto specializzato, ha individuato una nuova data d'asta per il giorno **21 settembre 2023** ore 15:00 secondo la consueta modalità di gara sincrona mista (*ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015*): all'uopo, si soppone all'attenzione del G.d. anche la bozza di avviso di vendita per la firma, nonché le condizioni generali di vendita ed il modello di presentazione delle offerte;

- che, pertanto, gli offerenti con modalità cartacea potranno partecipare all'esperimento di vendita, con le modalità e tempistiche indicate, presso la sede del soggetto specializzato, mentre gli offerenti con modalità telematica potranno partecipare attraverso il portale internet del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che risulta altresì opportuno ridurre il prezzo base d'asta del 10% rispetto a quello relativo all'esperimento precedente (risultato deserto), per cui il prezzo base di vendita sarà di **€.592.800,00**, a fronte di un'offerta minima di euro 444.600,00;

Tanto premesso, si

### **C H I E D E**

che la S.V. Ill.ma voglia ordinare la vendita del compendio immobiliare fallimentare di cui sopra.

All.ti: come al contesto.

Con osservanza.

Termoli, 05 giugno 2023

documento firmato digitalmente

**Il Curatore**  
(Avv. Rolando Santagata)

