





civile per sentire dichiarare la risoluzione del preliminare di compravendita; in tale giudizio la promissaria non ha domandato in riconvenzionale l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare trascritto.

Il giudizio si trova alla fase della precisazione delle conclusioni, la cui udienza, all'uopo fissata, è prevista per il giorno 12.12.2018, avendo il G.I. del Tribunale di Teramo, rigettato tutte le richieste istruttorie formulate dalla promissaria. L'udienza del 12.12.2018, fissata per la precisazione delle conclusioni, è stata rinviata d'ufficio al 13.10.2021 h 12:00 per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. con termine per note sino a dieci giorni prima.

Con nota racc.a.r. dell'11 giugno 2018, la Curatela ha dichiarato di volersi sciogliere, autorizzata dal Comitato dei Creditori, dal predetto contratto preliminare di vendita ai sensi dell'art. 72, c. 1, L.F.

Per quanto attiene al contratto di locazione, lo stesso prevedeva l'immissione nel possesso delle unità immobiliari, previa redazione di apposito verbale, mai eseguito.

Stante l'inadempimento della conduttrice la ~~XXXX~~s.r.l., promuoveva altro giudizio, e precisamente intimazione di sfratto per morosità e contestuale richiesta di risoluzione del contratto di locazione afferente tutte le proprietà 31 unità immobiliari ubicate presso il complesso residenziale Orsini '63.

Con sentenza pubblicata il 27.11.2017, il Tribunale di Teramo ha condannato lo sfratto e dichiarava la risoluzione del contratto di locazione suddetto.

La suindicata sentenza non è stata impugnata, come richiesto dalla società fallita, dalla Cancelleria della Corte di Appello di L'Aquila, pertanto il contratto di locazione afferente le unità immobiliari in questione può considerarsi risolto ad ogni effetto di legge e il contratto di locazione della sentenza di primo grado.

Parallelamente, nel corso del 2015 la società fallita ha depositato ricorso ex art. 447 bis c.p.c. contro la sentenza di primo grado di risoluzione del suindicato contratto di locazione afferente il complesso "Orsini '63".

Il giudizio si è concluso con sentenza del Tribunale di Teramo del 2016 che dichiarava la risoluzione del contratto. Avverso tale sentenza è stato proposto appello. Tale giudizio iscritto al nr. RG 406/2017, dichiarando l'insuccesso del ricorso, ha confermato l'efficacia del fallimento della Xx XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX s.r.l., è stato riassunto con sentenza del 7.02.2019, la Corte ha trattenuto in decisione la causa, emettendo sentenza nr. 252/2019 con la quale ha integralmente respinto il ricorso della XXX XXXXXXXX s.r.l.s.

### 1-b) Regolarità Urbanistica

In base alla documentazione depositata presso il comune di Tortoreto le tre palazzine del complesso "Azalee" risultano essere state costruite in virtù dei sottoelencati titoli urbanistici rilasciati tutti dal comune di Tortoreto a nome della Xx XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX S.r.l.:

PALAZZINA "B":

- Permesso di Costruire n^ 37/07 del 15-03-2007
- Permesso di Costruire n^ 63/08 del 15-04-2008
- Permesso di Costruire n^ 216/08 del 04-12-2008
- DIA - Denuncia di Inizio Attività del 01-04-2009 Prot. n^ 9152;
- Permesso di costruire n^ 26 del 21-02-2012 (recupero sottotetti lotti n. 4 - 7);

PALAZZINA "C":

- Permesso di Costruire n^ 38/07 del 15-03-2007
- Permesso di Costruire n^ 62/08 del 15-04-2008
- Permesso di Costruire n^ 162/08 del 03-09-2008
- DIA - Denuncia di Inizio Attività del 18-04-2008 Prot. n^ 9371 (tettoia piano terra);

PALAZZINA "D":



- Permesso di Costruire n^ 39/07 del 15-03-2007
- Permesso di Costruire n^ 61/08 del 15-04-2008
- Permesso di Costruire n^ 163/08 del 03-09-2008

**CERTIFICATI DI AGIBILITA':**

- Foglio catastale n^ 11 - particella n^ 1094 - PALAZZINA "B"
- Certificati Agibilità n^ 56/09 del 21/12/2009 –
- Foglio catastale n^ 19 - particella n^ 3578 - PALAZZINA "C - D"
- Certificati Agibilità n^ 54/09 del 21/12/2009 - n^ 55/09 del 21/12/2009.

**2) Formazione dei Lotti**

Complessivamente sono **n. 8 lotti**, di seguito elencate le caratteristiche di ogni singolo lotto, meglio riportate e descritte nella perizia in atti e relazione integrativa, alla quale si fa espresso rinvio:

- Numero Lotto e identificazione del bene
- Titolarità
- Confini
- Consistenza
- Dati Catastali
- Corrispondenza Catastale e Conformità Urbanistica
- Parti Comuni
- Stato di occupazione
- Provenienze Ventennali
- Formalità Pregiudizievoli
- A.P.E.
- Documentazione fotografica
- Stima e formazione lotto

Per le caratteristiche degli immobili, le eventuali difformità, le formalità gravanti (iscrizioni e trascrizioni) e quant'altro non espressamente ivi riportato si fa riferimento al contenuto della relazione di stima, redatta dal prof. Giovanni Liberatore e arch. Marco Di Matteo ed alla relazione integrativa a parziale rettifica e sostituzione di alcune parti redatte dai tecnici geom. Osvaldo Reginelli e geom. Gianfranco Giuliani che fanno parte integrante del presente avviso, depositata in atti della procedura e consultabile sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO 2**

**P A L A Z Z I N A** “B” – particella n.

1094 Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO PRIMO - palazzina B - scala A - interno A6, Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE)

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 11 - Particella n. 1094 - Sub n. 11 e Sub n. 31

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 54,74
Garage Int. 7	Mq. 15,50
Balcone	Mq. 10,51



Superficie commerciale Mq. 67,00

<b>PREZZO DI STIMA</b>	<b>€ 88.169,00</b>
OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE	<b>€ 66.126,75</b>
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA	<b>€ 4.000,00</b>

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

#### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE C.

\*\*\*\*\*

#### LOTTO 4

P A L A Z Z I N A "B" – particella n.

1094 Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO QUARTO - mansarda - palazzina B - scala A - interno A13, (oggetto di recupero edilizio sottotetto – Pdc n. 26/2012 – non dotato di abitabilità)

Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE)

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 11 - Particella n. 1094 - Sub n. 48 e Sub n. 44

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 59,54
Garage Int. 20	Mq. 13,00
Balcone	Mq. 8,36
Superficie commerciale	Mq. 69,00

<b>PREZZO DI STIMA</b>	<b>€ 93.274,00</b>
OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE	<b>€ 69.955,50</b>
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA	<b>€ 4.000,00</b>

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

#### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE C.

\*\*\*\*\*

#### LOTTO 5

P A L A Z Z I N A "B" – particella n.

1094 Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO SECONDO - palazzina B - scala B - interno B5, Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE)

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 11 - Particella n. 1094 - Sub n. 17 e Sub n. 37

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 53,37
Garage Int. 13	Mq. 14,50
Balcone	Mq. 8,80
Superficie commerciale	Mq. 65,00

<b>PREZZO DI STIMA</b>	<b>€ 86.861,00</b>
------------------------	--------------------



OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE  
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA

€ 65.145,75  
€ 4.000,00

### STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

#### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE C.

\*\*\*\*\*

### LOTTO 6

P A L A Z Z I N A "B" – particella n.

1094 Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO SECONDO - palazzina B - scala B - interno B6, Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE)

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 11 - Particella n. 1094 - Sub n. 18 e Sub n. 38

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 61,48
Garage Int. 14	Mq. 14,50
Balcone	Mq. 9,90
Superficie commerciale	Mq. 71,00

### PREZZO DI STIMA

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE  
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA

€ 99.375,00  
€ 74.531,25  
€ 4.000,00

### STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

#### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE C.

\*\*\*\*\*

### LOTTO 7

P A L A Z Z I N A "B" – particella n.

1094 Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO TERZO - palazzina B - scala B - interno B8, Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE) (oggetto di recupero edilizio sottotetto – Pdc n. 26/2012 – non dotato di abitabilità).

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 11 - Particella n. 1094 - Sub n. 46 e Sub n. 42

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 46,27
Garage Int. 18	Mq. 14,50
Balcone	Mq. 6,94
Superficie commerciale	Mq. 57,00

### PREZZO DI STIMA

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE  
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA

€ 78.073,00  
€ 58.554,75  
€ 4.000,00



## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE D.

\*\*\*\*\*

## LOTTO 10

P A L A Z Z I N A "C" – particella n. 3578

Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO PRIMO - palazzina C - scala B - interno B3, Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE)

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 19 - Particella n. 3578 - Sub n. 44 e Sub n. 24

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 49,40
Posto Auto Int. 12	Mq. 12,50
Cantina Int. 7	Mq. 4,20
Balcone	Mq. 15,89
Superficie commerciale	Mq. 59,00

### PREZZO DI STIMA

€ 77.932,00

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE

€ 58.449,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA

€ 4.000,00

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE C.

\*\*\*\*\*

## LOTTO 13

P A L A Z Z I N A "D" – particella n^ 3578

Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO TERRA e PRIMO - palazzina D - scala A - interno A4,

Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE)

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 19 - Particella n. 3578 - Sub n. 5 e Sub n. 30

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 60,68
Posto Auto Int. 18	Mq. 12,50
Cantina Int. 5	Mq. 4,86
Balcone	Mq. 9,05
Superficie commerciale	Mq. 69,00

### PREZZO DI STIMA

€ 80.506,00

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE

€ 60.379,50



OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA

€ 4.000,00

### STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

#### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE C.

\*\*\*\*\*

### LOTTO 14

P A L A Z Z I N A "D" – particella n.3578

Il lotto è formato dal seguente bene

Appartamento di civile abitazione posto al PIANO TERRA e PRIMO - palazzina D - scala A - interno

A5, Complesso AZALEE - Via Giuseppe Mazzini - Tortoreto Lido (TE)

L'unità immobiliare è censita al Foglio n. 19 - Particella n. 3578 - Sub n. 6 -31

Presenta le seguenti superfici:

Abitazione	Mq. 60,31
Posto Auto Int. 19	Mq. 12,50
Cantina Int. 6	Mq. 4,30
Balcone	Mq. 11,40
Superficie commerciale	Mq. 69,00

### PREZZO DI STIMA

€ 90.038,00

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE

€ 67.528,50

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA

€ 4.000,00

### STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile non è occupato.

#### A.P.E.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica CLASSE C.

\*\*\*\*\*

### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Dell'ordine di vendita è dato dal [cancelliere](#), a norma dell'articolo [490](#) c.p.c., pubblico avviso contenente l'indicazione [del debitore], del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo [568](#) c.p.c., del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **2 dicembre 2020, alle ore 14:30 e seguenti** innanzi al Signor Giudice Delegato ed al sottoscritto Professionista, aula 2° piano Tribunale di Teramo.

Il termine ultimo per depositare le offerte di acquisto, presso il Tribunale di Teramo Cancelleria Fallimentare, è fissato alle ore 13.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.





Persistendo l'emergenza epidemiologica COVID 19 potrà stabilirsi da parte del G.D. nel giorno e nell'ora sopra indicati, per la esecuzione della procedura di vendita, mediante avviso agli offerenti ed ai terzi in genere:

- 1) la preclusione all'accesso nell'aula di eventuali accompagnatori e ai terzi in genere;
- 2) per i lotti i quali vi siano più offerte, l'ingresso nell'aula al fine della gara dei soli offerenti di ogni singolo lotto;
- 3) per i lotti per i quali vi sia, invece, un'unica offerta e la cui aggiudicazione non prevede la gara, l'ingresso nell'aula del solo offerente;
- 4) l'indicazione, in base al numero di offerte pervenute, ad un orario differenziato, a partire dall'ora sopra indicata, per le procedure di vendita relative ai singoli blocchi (A-B-C-D) di cui il complesso edilizio si compone;
- 5) la individualizzazione di un'aula, per le procedure di vendita, diversa da quella indicata, in base alle esigenze di capienza.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta [disp. att. 174].

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86].

L'offerta è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

**Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Teramo con la seguente indicazione posta sul frontespizio: <<Numero del lotto per il quale si intende partecipare COMPLESSO EDILIZIO "VENDITA AZALEE" Fall.50/17>>.**

Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Professionista Delegato, il numero del Fallimento, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.

**Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte e contenere le seguenti informazioni:**

l'indicazione del Tribunale e del numero di Fallimento;

l'indicazione del Giudice Delegato;

l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima, degli esperti prof. Giovanni Liberatore e arch. Marco Di Matteo e della relazione integrativa dei tecnici geom. Osvaldo Reginelli e geom. Gianfranco Giuliani, con relativi allegati da ritenersi, pertanto, conosciuta anche in relazione alle condizioni di fatto e di diritto del bene;

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;

il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista



dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta.

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile, da inserire all'interno della busta.

**All'offerta dovrà essere allegata:**

se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;

se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;

se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a **“VENDITA-AZALEE FALL. N. 50/2017 Xx Xxxxxxx XXXXXXXXXXXX S.r.l.”** per un importo pari al 10 per cento del **prezzo offerto**.

L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziale alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

La procura speciale per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad avvocato.

## **MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO**

All'udienza della vendita saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore a un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Se vi sono più offerte, il giudice delegato invita in ogni caso gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente. Il rilancio minimo sarà di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 4.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 8.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 10.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: 1) sarà preferita quella di importo più alto; 2) sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; 3) in



caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Il giudice delegato, quando fa luogo alla vendita, dispone con decreto il modo del versamento del prezzo e il termine, dalla comunicazione del decreto, entro il quale il versamento deve farsi, e, quando questo è avvenuto, pronuncia il decreto previsto nell'articolo 586. Se il prezzo non è depositato a norma del decreto di cui al primo comma, il giudice provvede a norma dell'articolo 587. L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura di vendita presso l'Istituto bancario BPER BANCA S.p.a., filiale di Teramo, Piazza Cellini,3, alle coordinate **IBAN IT78S053871530000003175326** il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato) indicando il numero del lotto; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie.

Il Compenso del delegato alla vendita, anche per la fase di trasferimento della proprietà, sarà regolato nella sua determinazione e ripartizione dal D.M. 15 ottobre 2015 n.227.

Le spese di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, e tutte quelle comunque dipendenti dal trasferimento sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Anche gli oneri tributari derivanti dalla vendita sono a carico dell'acquirente.

Sono a carico della procedura le spese e compensi del custode così come regolati dalla legge 14 maggio 2005, n. 80.

Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse

ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

## **MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE EMERGENZA COVID 19**

Persistendo lo stato di emergenza Covid-19 l'udienza potrà svolgersi, nel rispetto delle cautele indicate dalle Autorità Sanitarie ed in osservanza delle disposizioni emanate dalla Presidenza del Tribunale di Teramo, con modalità idonea a salvaguardare l'effettiva partecipazione dell'offerente evitando il contatto ravvicinato tra le persone, che saranno poste a distanza interpersonale di almeno un metro l'una dall'altra, soprattutto nel caso di eventuale gara per offerte plurime per lo stesso lotto, evitando l'assembramento nell'aula appositamente individuata nell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Teramo e, comunque, tutti i soggetti ammessi saranno tenuti ad indossare mascherine e guanti.

L'apertura delle buste contenente l'offerta, preventivamente individuata per ciascun lotto attesa la menzione indicata sulla parte esterna della stessa, avverrà a cura del Delegato alla vendita in presenza del Giudice Delegato e del Curatore e di uno solo tra gli stessi offerenti, procedendosi successivamente alla eventuale gara.

Per l'accesso in Tribunale, anche per il deposito dell'offerta, e per evitare gli assembramenti è stato previsto un sistema di prenotazione che consente di programmare preventivamente il giorno e l'ora dell'accesso agli uffici giudiziari.

- Le persone all'ingresso si sottoporranno alla rilevazione a distanza della temperatura corporea, ove dovesse essere rilevata dal personale della Vigilantes Group una temperatura superiore a 37,5 si inviterà la persona sottoposta al controllo a non entrare e ad effettuare i relativi controlli medici.



Il personale preposto ai controlli avrà cura di informare, preventivamente, la persona all'ingresso da sottoporre al controllo della temperatura che - ai sensi della disciplina sulla privacy - i dati saranno trattati con riferimento al D.L. 163/2006; d.l. 101/2018, Reg. U.E. 679/2016, per cui sarà sottoposto a tale controllo ove intenda entrare nel Palazzo di Giustizia di Teramo. Questo controllo della temperatura all'ingresso è stato preventivamente concordato con Protocollo tra Procura, Tribunale e Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Teramo del 23.4.2020 e dalla Conferenza Permanente del Palazzo di Giustizia di Teramo del 23.04.2020.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Gli immobili di proprietà del Fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dagli stimatori e successive integrazioni (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 dagli esperti (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).

La vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 L.F., nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 soggetto fallito – 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e da pignoramenti e da vincoli ex art.108, comma 2, L.F. che saranno cancellate a cura della procedura ed i relativi costi ed oneri a carico di questa.

Non potranno essere cancellate le trascrizioni dei contratti e delle domande giudiziali.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima 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.

### **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti oneri condominiali ed a tal proposito si informa che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

I beni oggetto di vendita fanno parte di un fabbricato di civile abitazione con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio, depositato ai rogiti: Rep. 240156/57607 del 02/09/2011 Notaio Ciampini, trascritto il 13/09/2011 al n. 8754 di formalità e Rep. 240153/57605 del 02/09/2011 Notaio Ciampini, trascritto il 20/09/2011 al n. 8985 di formalità, Rep. 240155/57606 del 02/09/2011 Notaio Ciampini, trascritto il 13/09/2011 al n. 8753 di formalità, Rep. 240157/57608 del 02/09/2011 Notaio Ciampini, trascritto il 13/09/2011 al n. 8755 di formalità.

### **PUBBLICITÀ**

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.



- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet, [www.tribunale.teramo.it](http://www.tribunale.teramo.it) – [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il Centro”, “Il Messaggero (Abruzzo e Marche)”, “Tuttoaffari”, “Pescaraffari”, “Periscopio”

potrà, inoltre, essere effettuata anche la pubblicità integrativa e complementare:

- Giornali a diffusione nazionale
- Campagna pubblicitaria tramite agenzie immobiliari senza riconoscimento di compenso da parte della procedura.

Quali coadiutori per le operazioni di pubblicità la società Comunic'Arte S.r.l. e la Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.

Il presente avviso di vendita e la perizia di stima con relativi allegati verranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 107, 1° comma, L.F. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte su P.V.P, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) a cura delle società coadiutrici, così come l'avviso per estratto sulle principali testate giornalistiche.

\* \* \*

Il custode degli immobili è identificato, come da decreto del Tribunale, nella persona del delegato alla vendita, Avv. CARLO DEL TORTO, con facoltà di subdelega e di nomina di uno o al massimo due collaboratori che corrispondono ai seguenti numeri telefonici (geom. O. Reginelli 339/8575170) e (geom. G. Giuliani 329/0512983) con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi.

Teramo, 24 settembre 2020

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Carlo Del Torto**

**IL GIUDICE DELEGATO**

**Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**

