



**TRIBUNALE DI TERAMO**  
Fallimento n. 50/2017 Reg.Fall.  
**Xx Xxxxxxx Xxxxxxxxxxxx s.r.l.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**con modalità non telematica**  
ai sensi degli artt. 107 L.F. - 570 e segg. c.p.c.  
**Giudice Delegato Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**  
**Curatore Dott. Gabriele Bottini**

Il sottoscritto Avv. Carlo Del Torto, con studio in Teramo, Professionista delegato, dal Tribunale di Teramo, al compimento delle operazioni di vendita di tutto il compendio immobiliare del fallimento in epigrafe indicato, nonché a tutte le attività connesse e conseguenti  
Visto il provvedimento del Tribunale di Teramo in data 7.09.2018 in relazione alle modalità di vendita;  
Visto il provvedimento del Tribunale di Teramo di integrazione al provvedimento del 7.09.2018  
Visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge n. 132/15  
Visto il programma di liquidazione;  
Vista la integrazione al programma di liquidazione;  
Visto il provvedimento di approvazione del programma di liquidazione;  
Visto il parere del Comitato dei Creditori;  
Vista la perizia deposita in atti e successiva integrazione ex art.173 bis disp.att.c.p.c. ;  
Visti i predetti provvedimenti del Tribunale di Teramo del 7.09.2018 che integrano nel loro contenuto gli estremi dell'ordinanza di vendita risultando espressamente dettate le norme che regolano e stabiliscono, tra l'altro, le modalità di espletamento della procedura competitiva;  
Visto il provvedimento n.24/2020 emesso dal Presidente del Tribunale di Teramo e contenente "Disposizioni organizzative per il contrasto della diffusione da COVID-19 - Fase 2"

**AVVISA**

Ai sensi degli artt. 107 L.F. 570 e segg. c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c. che il **giorno 2 dicembre 2020 alle ore 13:15** e seguenti, presso aula 2 piano II del Tribunale di Teramo alla Via C. Beccaria n., 1, dinanzi al Giudice **Dott.ssa Ninetta D'Ignazio** ed al Delegato **Avv. Carlo Del Torto** si terrà la  
**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' NON TELEMATICA DEI BENI IMMOBILI**  
**Terreno di mq. 4.910 sito nel Comune di Tortoreto, località Paese, Via XXIV maggio**

**PREVIA:**

**INFORMATIVA GENERALE**

**1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'area di terreno della superficie catastale di mq. 4.910 catastali circa con annesso rudere, è ubicata in Via XXIV Maggio del Comune di Tortoreto.

**2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il terreno è distinto nel catasto terreni al foglio 22 part.IIe n. 624 in catasto dei fabbricati al foglio 22, part.IIa 940.



### 3) DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni ricadono secondo le previsioni del P.R.G. ricadente secondo le previsioni del P.R.G. in zona B – sottozona B1.b (Insediamenti intensivi collinari) e in minima parte in zona F – sottozona F5 (Verde di Rispetto Stradale). Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica n. 30/2019 rilasciato dal Comune di Tortoreto in data 16 aprile 2019.

### 4) STATO ATTUALE E DI OCCUPAZIONE

L'area di terreno di forma rettangolare allungata con giacitura nord-sud, è posta nella parte a monte di via XXIV Maggio, nella parte alta del comune di Tortoreto.

I terreni sono liberi e risultano parte incolti.

### 5) FORMAZIONE DEL LOTTO

Per le caratteristiche del bene, 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 da Arch. Leo Medori e Geom. Francesco Piersanti 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)

- **Numero Lotto e identificazione del bene**
- **Consistenza**
- **Dati Catastali con elaborati grafici**
- **Situazione urbanistica**
- **Provenienze Ventennali**
- **Visure Formalità Pregiudizievoli**
- **Criticità**
- **Stato di occupazione**
- **Stima e formazione lotto**
- **Documentazione fotografica**

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

#### LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene :

**Area di terreno della superficie catastale di mq. 4.910 catastali circa con sovrastante rudere, il tutto sito nel comune di Tortoreto, via XXIV Maggio, distinto in catasto terreni al foglio 22 part.lla n. 624 e in catasto dei fabbricati al foglio 22, part.lla 940.**

**I terreni ricadono secondo le previsioni del P.R.G. ricadente secondo le previsioni del P.R.G. in zona B - sottozona B1.b (Insediamenti intensivi collinari) e in minima parte in zona F - sottozona F5 (Verde di Rispetto Stradale);**

**Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica n. 30/2019 rilasciato dal Comune di Tortoreto in data 16 aprile 2019.**

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 294.600,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE (75%)</b>	<b>€ 220.950,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA</b>	<b>€ 5.000,00</b>

### 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 13:15** innanzi al Signor Giudice Delegato ed al sottoscritto Professionista, aula 2 piano 2° 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: "Terreno Lotto 3 Via XXIV Maggio del Comune di Tortoreto-Fall.50/2017."**

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 minorenni, 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 –**

**TERRENO LOTTO 3 in via XXIV Maggio del Comune di Tortoreto FALL. N. 50/2017**

**Xx Xxxxxxx Xxxxxxxxxxxx s.r.l.,"** per un importo **pari al 10 per cento.**

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 5.000,00 ed 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 IT25W053871530000003177150** il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato) indicando il numero del lotto il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); 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**

L'immobile di proprietà del Fallimento è posto 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 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.

Il bene di cui sopra è 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.

## **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**

Fallimenti e  
ASTE

