

# TRIBUNALE DI TERAMO

## Ufficio Fallimentare

Oggetto: Fallimento “XXXXXXXXX S.R.L.”

Procedura Fall. Teramo 28/2016

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Cirillo

Curatore: Dott. Leonardo Valle

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO A DATA FISSA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA PER LA VENDITA DI OPIFICIO INDUSTRIALE CON UFFICI DELLA SOCIETA' XXXXXXXXX**

Il sottoscritto Dott. Leonardo VALLE, dottore commercialista in Montorio al Vomano (TE) con Studio alla Piazza E.V. Orsini 8 (tel. 0861592523 – 3332909821) CF VLLLRD68R15L103G, Curatore del fallimento in epigrafe

#### **AVVISA**

che il giorno **27 luglio 2021** alle ore **10.45** presso la sala aste Commercialisti Teramo “Sala Ambrosoli” del Tribunale di Teramo, in Teramo alla Via C. Beccaria n.1, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del bene immobile distinto in **LOTTO 1** nel Programma Di Liquidazione, il tutto come descritto in ogni sua parte nella perizia di stima in atti, nel rispetto di quanto stabilito dal Tribunale di Teramo con Verbale del 17/12/2020, dalla normativa regolamentare di cui all’art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

#### **DETERMINA E RENDE NOTO**

il seguente

#### **AVVISO DI VENDITA**

INDIVIDUAZIONE DELL’IMMOBILE IN VENDITA E RELATIVA BASE DI OFFERTA.....	2
Lotto n. 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE CON UFFICI – Prezzo base € 505564.18 .....	2
DISCIPLINA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA.....	3
1. Modalità di presentazione dell’offerta.....	3
2. Contenuto dell’offerta.....	5
3. Documenti da allegare all’offerta.....	6
4. Modalità di versamento della cauzione (10% del prezzo offerto) .....	6
5. Irrevocabilità dell’offerta.....	7
6. Svolgimento della vendita e rilancio minimo (€ 5000).....	7
7. Termini per il saldo prezzo (120 giorni, soggetto a sospensione feriale).....	7
8. Offerta per persona da nominare .....	7
DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI .....	7
DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE .....	8
ULTERIORI DISPOSIZIONI.....	9
ULTERIORI INFORMAZIONI.....	9

## **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E RELATIVA BASE DI OFFERTA**

### **Lotto n. 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE CON UFFICI – Prezzo base € 505564.18**

Il **bene immobile** è posto in vendita la piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla L. n.47/85 e s.m.i., a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere con esonero del fallimento da ogni responsabilità e onere al riguardo.

La vendita del bene immobile avverrà in unico lotto (**Lotto n.1**). La descrizione seguente del lotto è indicativa di ciò che è posto in vendita; per una effettiva presa conoscenza di quanto posto in vendita si dovrà comunque far riferimento alla perizia di stima in atti e ai relativi allegati, elaborata in data 08 ottobre 2016 dal Geom. Vincenzo Di Nicola, che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, dove sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte.

Si pone in evidenza che **sul complesso immobiliare gravano le clausole riportate e contenute nelle delibere e nei regolamenti emanati dagli enti territoriali e dall'A.R.A.P.** (Azienda Regionale Attività Produttive), in particolare: il Piano Regolatore Territoriale del Nucleo Industriale di Teramo-Comparto Piane S. Atto, approvato dal Presidente della Provincia di Teramo con atto n. 36 del 10/10/2014: il “Regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali” dell'ARAP, approvato dal C.d.A. di quest'Ente con delibera n. 359 del 22/12/2017 e ss.mm.ii.

In base all'art. 6 del “Regolamento per l'assegnazione degli immobili infrastrutturati e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali” dell'ARAP, rubricato “Inalienabilità degli immobili” (approvato dal CdA dell'ARAP con delibera n. 359 del 22/12/2017 e ss.mm.ii.) “gli immobili oggetto del presente regolamento sono inalienabili a terzi. L'assegnatario (la Curatela) potrà motivatamente chiedere all'ARAP l'autorizzazione a trasferire/cedere immobili assegnatigli ad altra idonea impresa (il futuro acquirente, assegnatario del bando di vendita). In tal caso all'ARAP è riservato il diritto di prelazione”. L'interessato all'acquisto dovrà, pertanto, preventivamente e sotto la propria responsabilità, accertarsi con l'ARAP di avere i requisiti di idoneità per poter diventare proprietario e sulla questione del diritto di prelazione dell'ARAP medesima, nonché attivarsi per far chiedere – prima dell'acquisto a tutti gli effetti – l'autorizzazione all'acquisto all'ARAP”.

Salvo diverso avviso del Curatore, l'acquirente diventa proprietario di tutti gli eventuali beni, materiali e quant'altro presenti nell'immobile al momento della consegna.

**Prezzo:** Il prezzo base di tutto l'immobile (opificio industriale, uffici e aree pertinenziali) è fissato pari a **€ 505564.18 (Euro cinquecentocinquemilacinquecentosessantaquattro/18)**

**Diritti:** piena proprietà su Opificio Industriale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Teramo, Foglio 47, particella 333, sub 2 e 3, comprensivo di sub 1 - B.C.N.C.

Indirizzo: Teramo, Nucleo Industriale S. Atto, Via Giovanni Fabbri s.n.c

Dati catastali

- Catasto Fabbricati, Comune di Teramo, Foglio 47, Particella 333, Sub 2, Zona Censuaria 2, Categoria catastale D/7, Rendita Catastale Euro 10.207,00.
- Catasto Fabbricati, Comune di Teramo, Foglio 47, Particella 333, Sub 3, Zona Censuaria 2, Categoria catastale D/7, Rendita Catastale Euro 2.709,00.

Per quanto non specificato, si rimanda alla perizia.

**Descrizione:** Per una dettagliata descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima. Si rileva che nella perizia di stima del 8 ottobre 2016 l'opificio fu così misurato e valutato.

Capannone industriale originario (mq 1460)

Capannone industriale ampliato e residua area pertinenziale libera (mq 739+291)

Uffici (mq 484)

---

**Totale mq 2974**

**€ 1.295.820,00**

**Stato d'uso attuale:** l'immobile alla data del presente avviso è ancora occupato dalla Ditta XXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXX), con contratto di locazione comunque scaduto alla data del 25/4/2021; vi è anche un provvedimento di sfratto del Tribunale di Teramo nei confronti della Ditta (temporaneamente sospeso da provvedimenti governativi fino al 30 giugno 2021).

**Confini:** il complesso industriale confina come da planimetria catastale allegata nella perizia.

**Regolarità Urbanistica:** L'intero complesso immobiliare risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 4878 del 24/07/1991 rilasciata dal Comune di Teramo con rilascio dell'Agibilità del 09/11/1998. Successivamente nel 2001, è stato ampliato con realizzazione difforme al progetto presentato, in quanto lo stesso prevedeva tre pensiline (aperte) adiacenti l'ampliamento e che ora sul posto risultano tamponate e non compaiono nelle schede di accatastamento, che a loro volta recano su una di esse una errata indicazione della scala di rappresentazione. Inoltre il progetto di ampliamento prevedeva anche una quarta pensilina non realizzata, sul retro del fabbricato. Non risultano presentate domande di condono edilizio.

**Regime fiscale: soggetto normativa IVA (art. 10 dpr 633/72).** La vendita è soggetta alla normativa IVA, come per legge (**articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n 633/72, esenzione IVA**) e alle imposte di registro, ipotecaria e catastale. E' opportuno per l'impresa acquirente valutare se la società opererà o meno per l'imponibilità IVA.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla redazione di quest'avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

## **DISCIPLINA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

### **1. Modalità di presentazione dell'offerta**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato dal Curatore per il loro esame (**26 luglio 2021 h. 12.00**).

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati:

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto

previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

## **2. Contenuto dell'offerta**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IV A, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Teramo.
- d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;
- e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente

che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN

- f) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) Gli indirizzi previsti agli artt.4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### 3. Documenti da allegare all'offerta

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- Contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- Procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- Procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- Dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima,

### 4. Modalità di versamento della cauzione (10% del prezzo offerto)

Le offerte dovranno necessariamente essere accompagnate, **pena l'esclusione dalla gara, da un deposito cauzionale almeno del 10% del prezzo base d'asta**, da effettuarsi esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario presso la **Banca Popolare di Bari SPA - IBAN IT06D054247693000000052478 intestato alla Procedura fallimentare IDROMECC S.r.l. TE 28/2016.**

Causale bonifico "Asta Lotto n.1" Tale deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo nel caso di aggiudicazione; sarà incamerato, a titolo di penale, in caso di inadempimento dell'aggiudicatario; restituito infruttifero di interessi ai non aggiudicatari. Per questa ultima ipotesi sarà necessario indicare nella domanda di partecipazione alla gara il codice IBAN del rapporto di conto corrente dove la Curatela potrà provvedere a riaccreditare la somma precedentemente versata a titolo cauzionale.

**La cauzione dovrà essere versata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte (26/7/2021) e comunque in maniera tale che sia consentita la verifica dal Curatore del buon fine dell'accredito sul conto bancario della Curatela. La cauzione deve essere di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il mancato accredito sul conto della Curatela alla data ultima e ora di presentazione delle offerte è causa di esclusione dalla gara.**

## **5. Irrevocabilità dell'offerta**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghino telematicamente il giorno fissato per la vendita

## **6. Svolgimento della vendita e rilancio minimo (€ 5000)**

Le buste telematiche saranno aperte alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'**importo minimo di rilancio stabilito nel presente avviso di vendita (Euro 5.000,** come stabilito dal Tribunale di Teramo per beni di valore superiore ai 300.000 Euro ed ex art. 573 c.p.c.) a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Curatore referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

## **7. Termini per il saldo prezzo (120 giorni, soggetto a sospensione feriale)**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

## **8. Offerta per persona da nominare**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

## **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- 1) Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).
- 2) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare

- direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal Curatore. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Curatore l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 3) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- 4) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Curatore incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Si rende noto che si procede alle seguenti pubblicazioni

- A. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti: **l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica**. La pubblicità sul Portale delle Vendite dovrà essere effettuata necessariamente **sessantacinque (65) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto**.
- B. Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto** sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del Tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso; in tale sito web sarà predisposto – se possibile - collegamento a un "virtual tour 360°" che sarà realizzato da COMUNIC'ARTE Srl;
- C. pubblicazione sui siti Internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) **almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza delle offerte di acquisto**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il



- valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- D. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto** - tramite la società Comunic'Arte Srl in essere con il Tribunale di Teramo – sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) ed eventualmente anche sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita; in tale sito web sarà predisposto collegamento a un “virtual tour 360°”
  - E. Affissione cartello “vendesi” all’ingresso dell’opificio.

## ULTERIORI DISPOSIZIONI

Inoltre, si rende noto che:

- A) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti;
- B) Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente di altra natura;
- C) La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite;
- D) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) 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 di prezzo;
- E) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, 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;
- F) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell' art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'alt.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- G) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- H) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- I) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all' acquisto;
- J) Qualora dovesse mancare qualche norma si rinvia a quanto stabilito dal Tribunale di Teramo con verbale del 17/12/2020 e con i modelli di ordinanza allegati.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono ottenere ulteriori delucidazioni riguardanti l'immobile contattando il Curatore Dott. Leonardo Valle. Per quanto riguarda la modalità di partecipazione all'asta telematica, si consiglia di visitare il sito <https://www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione> e chiedere assistenza alla società gestore incaricato della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA.

Si mette in evidenza che il Tribunale di Teramo ha preso e prenderà misure organizzative per la trattazione degli affari giudiziari al fine di contenere la pandemia da COVID-19. Si raccomanda fin d'ora il potenziale acquirente ad informarsi in merito e di osservare le misure precauzionali per il contrasto alla pandemia (es. prenotazione telematica o telefonica, per l'accesso al pubblico nel Palazzo di Giustizia, obbligo dell'uso di mascherine e guanti, ecc.).

Curatore: **Dott. Leonardo Valle** – Dottore Commercialista r.c.  
Piazza E.V. Orsini 8, 64046 Montorio al Vomano (TE) - Pescara, Via Piero Gobetti 28 (PE)  
Tel. 086.159.25.23 - 085.445.05.03- 333.290.98.21 – [tef282016@procedurepec.it](mailto:tef282016@procedurepec.it)

Teramo li **25 aprile 2021**

*Il Curatore*

*Dott. Leonardo VALLE*

*(firmato digitalmente)*

Fallimenti e  
ASTE