



TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Fallimenti
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
FALLIMENTO N. 37/2021 Reg. Fall.
Giudice delegato.: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio
Curatori: Dott. Tiberio Aloisi – Avv. Cristina Nardini

I Curatori del Fallimento n. 37/2021 Reg. Fall. pendente presso il Tribunale di Teramo, Dott. Tiberio Aloisi e Avv. Cristina Nardini,

VISTI

il Programma di Liquidazione e il correlato provvedimento autorizzativo *ex art.* 104-ter, comma 9, L.F. del Giudice Delegato del 26 luglio 2022

AVVISANO CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it> il giorno **24 NOVEMBRE 2022**, alle ore **16,30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Piena e intera proprietà opificio "Fabbricato D" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo. (Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricato "D" con relativo lastrico solare (Sub 5), opificio della superficie complessiva netta di mq 7.693,00 oltre al blocco servizi di mq.82,00 al piano terra e mq 84,00 al piano primo, oltre a: quota di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (Te) al Foglio 5 Part. 563 Sub 3 Categoria D/1 Rendita € 210,00 - Piano S1 -T; Foglio 5 Part. 563 Sub 4 Categoria D/1 Rendita € 88.730 Piano T-1; Foglio 5 Part. 563 Sub 5 Categoria F/5 Piano T-1;

Si precisa che:

- il sub 3 deve intendersi, come indicato nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Osvaldo Reginelli, *pro quota* per ciascun lotto;
- il sub 4 deve intendersi quale porzione limitata al solo "Fabbricato D" e necessita di frazionamento catastale.

PREZZO BASE D'ASTA: 1.432.000,00

OFFERTA MINIMA ridotta di un quarto (75% del prezzo base d'asta): **€ 1.074.000,00**

Offerta in aumento non inferiore a: € 5.000,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta in atti la certificazione energetica di cui al D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, D.L. 4 giugno 2013, n. 63 (convertito in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 3 agosto 2013, n. 90). Si fa presente che le spese per dotare l'immobile dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) sono a carico dell'aggiudicatario. Il suddetto attestato dovrà essere consegnato alla curatela prima della emissione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Come indicato nella perizia di stima redatta dal Geom. Osvaldo Reginelli «*La Porzione "D" di cui al presente Lotto risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti. Necessita aggiornamento e frazionamento Catastale nonché Elaborato Planimetrico aggiornato ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Per quanto attiene la centrale/cabina Enel (Sub 3) pro quota ai Tre Lotti, disposta al PT e P1S, presenta una consistenza che corrisponde con quanto riportato nella relativa scheda di accatastamento; non vi è riportata la scaletta metallica per fruire del piano terra.*»

LOTTO 2

Opificio "Fabbricato C" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo.
(Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricato "C" di forma rettangolare disposto su di un unico livello (PT) della superficie complessiva netta di mq 6.355,00 oltre a: quota di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (Te) al Foglio 5 Part. 563 Sub 3 Categoria D/1 Rendita € 210,00 - Piano S1 -T; Foglio 5 Part. 563 Sub 4 Categoria D/1 Rendita € 88.730 Piano T-1

Si precisa che:

- il sub 3 deve intendersi, come indicato nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Osvaldo Reginelli, *pro quota* per ciascun lotto;
- il sub 4 deve intendersi quale porzione limitata al solo "Fabbricato C" e necessita di frazionamento catastale.

PREZZO BASE D'ASTA: 1.044.000,00

OFFERTA MINIMA ridotta di un quarto (75% del prezzo base d'asta): **€ 783.000,00**

Offerta in aumento non inferiore a: € 5.000,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta in atti la certificazione energetica di cui al D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, D.L. 4 giugno 2013, n. 63 (convertito in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 3 agosto 2013, n. 90). Si fa presente che le spese per dotare l'immobile dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) sono a carico dell'aggiudicatario. Il suddetto attestato dovrà essere consegnato alla curatela prima della emissione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Come indicato nella perizia di stima redatta dal Geom. Osvaldo Reginelli «*La Porzione "C" di cui al presente Lotto risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti. Necessita aggiornamento e frazionamento Catastale nonché Elaborato Planimetrico aggiornato ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Per quanto attiene la centrale/cabina Enel (Sub 3) pro quota ai Tre Lotti, disposta al PT e P1S, presenta una consistenza che corrisponde con quanto riportato nella relativa scheda di accatastamento; non vi è riportata la scaletta metallica per fruire del piano terra.*»

LOTTO 3

Opificio "Fabbricati A-B" ubicato a Castellalto (TE) – Via E. Ferrari, Zona Ind.le Villa Zaccheo.
(Coord. Geografiche: 42°41'53.2"N 13°52'07.4"E)

Fabbricati "A-B" con relativo lastrico solare, opifici della superficie complessiva netta di mq 1.874

di cui mq 674,00 relativo al “fabbricato A” e mq. 1.200,00 relativo al “fabbricato B”, oltre struttura mobile su rotaie di collegamento opificio A-B con l’opificio C oltre a: quota di Cabina Elettrica (Sub 3) e centrale antincendio e parti comuni (area esterna etc).

L’immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (Te) al Foglio 5 Part. 563 Sub 3 Categoria D/1 Rendita € 210,00 - Piano S1 -T; Foglio 5 Part. 563 Sub 4 Categoria D/1 Rendita € 88.730 Piano T-1; Foglio 5 Part. 563 Sub 6 Categoria F/5 Piano T-1

Si precisa che:

- il sub 3 deve intendersi, come indicato nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Osvaldo Reginelli, *pro quota* per ciascun lotto;
- il sub 4 deve intendersi quale porzione limitata al solo “Fabbricati A-B” con struttura mobile e necessita di frazionamento catastale.

PREZZO BASE D’ASTA: 259.000,00

OFFERTA MINIMA ridotta di un quarto (75% del prezzo base d’asta): **€ 194.250,00**

Offerta in aumento non inferiore a: € 3.000,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta in atti la certificazione energetica di cui al D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, D.L. 4 giugno 2013, n. 63 (convertito in legge, con modificazioni, dall’ art. 1, comma 1, L. 3 agosto 2013, n. 90). Si fa presente che le spese per dotare l’immobile dell’A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) sono a carico dell’aggiudicatario. Il suddetto attestato dovrà essere consegnato alla curatela prima della emissione del decreto di trasferimento presso l’Agenzia delle Entrate.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Come indicato nella perizia di stima redatta dal Geom. Osvaldo Reginelli « *La Porzione “A-B” di cui al presente Lotto risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti. Necessita aggiornamento e frazionamento Catastale nonché Elaborato Planimetrico aggiornato ai fini dell’emissione del Decreto di Trasferimento ed eventuale Tipo Mappale e nuovo accatastamento per struttura mobile su rotaia ove necessario.*»

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AI LOTTI 1, 2 E 3

Gli immobili risultano in parte liberi e in parte occupati “*sine titulo*”. Invero, alla data di fallimento risultava pendente il contratto di affitto di ramo di azienda stipulato dalla fallita in data 25 luglio 2018 avente a oggetto le porzioni del complesso immobiliare “*censito al NCEU del Comune di Castellalto al Foglio 5 particella 563 subalterno 4, il cui corpo da questo momento sarà denominato “capannone D”, oltre agli adiacenti Uffici e servizi posti al piano primo, come da piantina catastale aggiornata ed appositamente tratteggiata, che si allega sotto la lettera “D” (Allegato D) al presente atto*”. In merito si precisa che la curatela ha esercitato il diritto di recesso *ex art. 79 L.F.* e che, tuttavia, allo stato la porzione immobiliare di cui sopra risulta ancora occupata “*senza titolo*” dall’affittuaria di cui al sopra indicato contratto di affitto di ramo di azienda e che in merito la curatela ha intrapreso idonee azioni legali per la sua liberazione.

DETERMINANO

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno

precedente a quello fissato dai curatori per il loro esame;

- 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 ISO 3166-1 alpha-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: *offertaavp.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 IVA, 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 ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura fallimentare del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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 similare) 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;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e relativi allegati redatta dal Geom. Osvaldo Reginelli;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 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 delle 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;
- documento di identità dell'offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- 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; documento di identità del legale rappresentante ovvero del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **fallimento n. 37/2021 Sent. n. 40/2021 del 16/07/2021** acceso presso il Banco Marchigiano Credito Cooperativo (**codice IBAN: IT91S084917700002600004236**) con causale "Fall. 37/2021 – Lotto___" (indicare il numero del Lotto a cui si partecipa); la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

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 colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

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 esecutati, 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 stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

7) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 del 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 alla curatela 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.

B) 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 (come sopra specificato) 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;
2. 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 Delegato 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
3. 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. 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 dai curatori successivamente all'aggiudicazione. I curatori, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositeranno 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 DELLA VENDITA

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del curatore:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'autorizzazione *ex art. 104 ter co. 9 L.F.*, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'autorizzazione *ex art. 104 ter co. 9 L.F.*, 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, 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;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione 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, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - 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;

RENDONO NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (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 del prezzo;
- b) che 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 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;
- c) la vendita avviene senza garanzia per evizione del venditore;
- d) che 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'art. 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;
- e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- f) che 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;

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Curatori nonché assistenza per la compilazione e il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita <https://dasi.fallcoaste.it>; E-mail: help@dasisrl.eu; ovvero attraverso Help desk dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:30 al numero: 0861/232239, come indicato nel relativo portale.

Informazioni di natura tecnica afferenti agli immobili posti in vendita possono essere richieste allo stimatore Geom. Osvaldo Reginelli, con studio in Teramo via Alfonso Di Vestea n. 1, telefono: 0861587190 e-mail: info@reginelliandpartners.com

Per la visita degli immobili posti in vendita (Lotti 1, 2 e 3) ogni interessato a presentare offerta di acquisto potrà formulare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo al sito web <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>
Teramo, addì 31 AGOSTO 2022.

Il Curatori
Dott. Tiberio Aloisi
Avv. Cristina Nardini

ALOISI
TIBERIO
31.08.2022
16:50:57
GMT+00:00

Firmato digitalmente da: Cristina Nardini
Motivo: Avv. Cristina Nardini
Data: 31/08/2022 19:29:56

