

TRIBUNALE DI TERAMO
Fallimento n. 44/2019 Reg.Fall.
Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo

**AVVISO DI VENDITA DI BENI MOBILI E IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA'
TELEMATICA ASINCRONA
3° ESPERIMENTO**

Il Rag. Enzo Gasparroni in qualità di Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe nominato con sentenza del 28/11/2019 depositata in Cancelleria in pari data

VISTO

- il Programma di Liquidazione del 04/05/2020 approvato dal Giudice Delegato ex artt. 41, co. 4, e 104 ter L.F. in pari data e le correlate autorizzazioni degli atti conformi ex art. 104 ter co. 9 L.F.;
- le Relazioni di stima del valore dei beni mobili e immobili materiali redatta dall'esperto stimatore della procedura Geom. Osvaldo Reginelli, a norma del 1° co. dell'art. 107 L.F. e versate in atti;
- i chiarimenti alla Relazione di stima del valore dei beni immobili materiali redatta dall'esperto stimatore della procedura Geom. Osvaldo Reginelli e versata in atti;
- l'integrazione al Programma di liquidazione del 23/07/2021 approvata dal Giudice Delegato ex artt. 41, co. 4, e 104 ter L.F. in pari data e le correlate autorizzazioni degli atti conformi ex art. 104 ter co. 9 L.F.;

ritenuto che non vi sono condizioni ostative alla vendita dei beni immobili e dei beni mobili riportati nella predetta relazione peritale;

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita www.astetelematiche.it il giorno **22 FEBBRAIO 2023 ALLE ORE 15:30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

LOTTO 2 - IMMOBILI

Opificio sito in Mosciano Sant'Angelo (TE), Corso Francia snc così catastalmente individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Mosciano S. Angelo

- Fg. 45, P.Illa 639, Sub -, Cat. D/1, Rendita € 152,00 - Piano T – Via Francia (USO CABINA ENEL) FANNO PARTE DEL PRESENTE LOTTO SOLO I DIRITTI PARI AD ½;
- Fg. 45, P.Illa 783, Sub 2, Cat. D/7, Rendita € 11.378,00 - Piano T-1-2 - Via Francia;

e al Catasto Terreni del Comune di Mosciano S. Angelo con i seguenti dati:

- Fg. 45, P.Illa 639, Qualità ENTE URBANO, Superficie Ha 00-Are 00-Ca 71;
- Fg. 45, P.Illa 783, Qualità ENTE URBANO, Superficie Ha 00-Are 45-Ca 69;

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Situazione edilizia ed urbanistica:

Come risulta da verifiche ed accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mosciano S. Angelo e dalla documentazione acquisita, risulta la seguente situazione urbanistica per lavori in variante - ampliamento e per la maggior consistenza per i beni di cui al Lotto n.2:

- permesso di Costruire n. 5549 del 02.12.2005;
- Certificato di Collaudo Statico del 13.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 5662 – Variante in Corso d'Opera del 17.11.2006;
- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico alla Regola d'Arte rilasciato in data 20.11.2006;
- Certificato di Agibilità n. 1761/2007 rilasciato dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 15.09.2007;

Il suddetto compendio industriale risulta essere nella zona di P.R.G.: Zona D: Insediamenti Produttivi

e Sottozona D2: Artigianato.

In base ai dati tecnici contenuti nel Permesso a Costruire n° 5662/2006 ed alla destinazione Urbanistica "D2" risulta esistere la possibilità di un ampliamento e sopraelevazione di parte dell'opificio.

Il tutto come meglio riportato nell'allegato stralcio planimetrico e N.T.A.

Descrizione dell'immobile e Caratteristiche:

Il presente lotto è costituito da un unico corpo di fabbrica, su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) e corte esclusiva.

Tale unità immobiliare è ubicata nel Comune di Mosciano S. Angelo (TE), nella zona artigianale località Stazione alla via Corso Francia snc.

La porzione immobiliare, oggetto del presente lotto, è accorpato ad altra porzione di minore entità (che costituisce il Lotto n.1 denominato capannone vecchio).

L'opificio di che trattasi è costituito da un corpo di fabbrica "denominato Capannone nuovo" in quanto costituisce la seconda e ultima realizzazione dell'intero complesso immobiliare.

Il capannone vecchio e l'opificio di cui al presente lotto sono collegati da un corpo di fabbrica con struttura in ferro monopiano il tutto tale da costituire, allo stato attuale, un'unica unità funzionale con lavorazione/produzione e uffici/servizi al Piano Terra e uffici/servizi, sala esposizione e magazzino al Piano Primo e sala esposizione/servizi al Piano Secondo.

Dall'ingresso principale si accede da un lato alla zona ingresso/reception dove si individuano, immediatamente, due locali uno destinato a saletta d'attesa e l'altro destinato a locale macchine di servizio informatico; dalla zona ingresso/reception si accede ad un disimpegno che collega n. 3 uffici, n. 2 sale riunioni (piccola e grande) n.2 wc con anti wc e la sala lavorazione (reparto di taglio e piegatura) oltre al vano scale- ascensore per l'accesso ai piani superiori. Nella sala lavorazione vi sono, altresì, un locale di riposo/mensa operai, un locale spogliatoio e n. 2 wc con anti wc, nella zona est, mentre nella zona ovest vi è un locale compressori e locale CT oltre ad un montacarichi con adiacente locale macchina e una struttura scale esterna di sicurezza, e una pensilina con struttura in ferro sull'angolo sud-ovest.

Sono presenti nella Sala Lavorazione di Reparto Taglio e Piegatura due porte di comunicazione con il Reparto di Assemblaggio (Capannone Vecchio Lotto n.1) che dovranno essere chiuse a carico e spese degli acquirenti delle due porzioni (lotto n.1 e lotto n.2) in misura pari al 50% cadauno.

In merito alle spese per la chiusura delle porte, fra i beni di cui ai lotti 1 e 2 attualmente comunicanti e per la divisione degli impianti tecnologici, previsti, nella consulenza tecnica estimativa, a carico degli acquirenti in parti uguali, il tecnico stimatore ha precisato che tale previsione risulta applicabile solo se l'aggiudicazione dei due lotti avviene contemporaneamente, mentre in caso di aggiudicazione in tempi diversi le spese devono intendersi così distinte:

a) Per la chiusura delle porte comunicanti:

- Rimozione dell'attuale infisso e realizzazione di parete in muratura dello spessore di cm 15 a carico dell'aggiudicatario del primo lotto venduto;
- Restante parete in muratura dello spessore di cm 15 (ed eventualmente strato di spessore isolante/coibentazione/insonorizzazione) a carico dell'aggiudicatario del secondo lotto;

b) Divisione impianti tecnologici e divisione allaccio utenze:

- A carico di ciascun aggiudicatario per il bene acquistato con realizzazione di apposite apparecchiature, quadri, CT e quant'altro mancante per il completo funzionamento ed esercizio della pozione acquistata,

il tutto senza danneggiare e/o limitare gli impianti insistenti ed a servizio dell'altro immobile.

Dal vano scale-ascensore situato nella zona Uffici si accede al Piano Primo dove è situato il magazzino nella parte Ovest del fabbricato e la sala Esposizione con n. 2 wc e n. 1 anti wc. Dal Piano Primo si accede mediante vano scale al Piano Secondo destinato a Sala Esposizione e dotato di n. 2 wc e n. 1 anti wc.

Ai fini costruttivi, oltre quanto riscontrabile dalla documentazione fotografica e dai grafici si evidenzia:

- infissi in parte apribili e del tipo isolato basse nella parte ad uffici su dei profili in alluminio anodizzato di colore nero con vetri termici di sicurezza a fascia verticale in parte alternati con

- pannelli del tipo Alucobond nella zona uffici; portoni industriali con telaio in acciaio zincato e doppia faccia in lamiera preverniciata, apertura a libro;
- porte antipanico della stessa finitura con oblò inseriti; porte interne tamburate in legno, porte di compartimentazione REI 120 e portoncini d'ingresso in alluminio anodizzato con vetro termico antisfondamento con apertura elettrica e con maniglione antipanico secondo le vigenti norme;
- pavimentazione è del tipo industriale con manto di usura allo spolvero di quarzo rosso con tagli e giunti, mentre la pavimentazione all'interno delle zone uffici in parte è in gres tipo lavagna grigio mentre la pavimentazione all'interno della zona servizi è in gres ceramico con rivestimento in ceramica dell'altezza di m 1,80;
- vano scale di collegamento tra i piani in granito grigio e ringhiera in ferro preverniciato di colore nero;
- pareti di compartimentazione in pannelli prefabbricati e pareti interne parte in laterizio intonacato e parte in cartongesso; è presente altresì controsoffittatura in fibra minerale nella parte ad uffici al piano terra con struttura a vista;
- struttura portante composta da fondazioni dirette in opera con plinti e travi rovesce in c.a. in opera, pilastri in c.a. prefabbricati, scale interne in acciaio, scala esterna antincendio in acciaio, solai interni in lastre nervate dello spessore di cm 40+6 con soletta con sovraccarico accidentale di 1.000 Kg/mq, copertura in travatura a traliccio metallico con sovrastante copertura in pannelli coibentati sandwich e pensilina esterna in acciaio;
- tamponamenti esterni parte con pareti metalliche sandwich colore grigio, parte con blocchi a pietra splittati (Parete Est ingresso Reception) e parte con vetro-cristallo ed infissi in alluminio;

Sono presenti, altresì, in tutto il corpo di fabbrica, impianti generali quali Impianto Antincendio dotato di linea principale, collegamento alla rete principale urbana; impianto di telefonia; Impianto di Acqua Potabile calda e fredda con condotte di allaccio all'acquedotto comunale al servizio industriale e distribuzione interna in tubi di polipropilene; Impianto di Gas-Metano compreso di contatori, con tubazione di polietilene e acciaio zincato; Impianto di Riscaldamento assente nella zona laboratorio e magazzino in quanto è stato realizzato solo nella zona uffici al Piano Terra; Impianto Elettrico sottotraccia per le zone servizi e impianto completo di linee per Forza Luce, Forza Motrice e linee per Emergenza, motorizzazione cancelli e quadri elettrici; Impianto Elettrico di terra realizzato con rete ad anello e pozzetti di terra con dispersori in acciaio ramato di sezione di 18 mmq; Impianto di Sollevamento montacarichi portata 3.180 Kg – 42 persone per collegamento tra il Piano Terra e il Piano Primo; Impianto Fognario costituito da condotte in PVC per acque nere e bianche, allacciate alla fognatura comunale completa di pozzetti di raccordo; il tutto è stato realizzato in rispetto alla legge 46/90.

Ai fini metrici si evidenzia che:

- Il laboratorio "reparto taglio e piegatura" comprensivi di Locale CT e compressori ha una superficie complessiva di circa mq. 950,00, con una altezza di circa m.4.50 nella parte di maggiore altezza;
- i servizi- uffici al piano terra hanno una superficie di circa mq.230,00 ed altezza utile di circa m.2.70 (zona con controsoffittatura);
- la pensilina sull'angolo sud-ovest di mq. 34,00 circa;
- locale magazzino al piano primo di mq. 750,00 circa con h= m.3.50 circa;
- locale esposizione e servizi al piano secondo di mq. 140,00 circa con h= m.3.50 circa - parzialmente allo stato grezzo;

Mentre l'area pertinenziale esclusiva esterna ha una superficie di circa mq 1230,00.

L'immobile oggetto di descrizione, insiste su di un'area ad uso esclusivo su tre lati Nord-est e ovest comunicante e carrabile; è pavimentata parte in ghiaia e parte in battuta di cemento, mentre sul lato Est del lotto, vi sono camminamenti pedonali con manufatti in cemento tipo betonelle; il lotto, di che trattasi è recintato parte con muretto in c.a. e ringhiera metallica plastificata e non; il lato Est è invece recintato con muretto in c.a. sovrastato da elementi in c.a.v.

Sullo stesso fronte est, vi sono n.2 ingressi di cui uno carrabile (angolo nord-est) con cancello scorrevole motorizzato e n. 1 cancello pedonale ad apertura elettrica e manuale.

Porzioni indivisa ad uso comune fra i lotti 1 e 2:

sull'angolo Nord-est dell'intero complesso (Lotto n.1 e 2) di che trattasi, insiste una cabina prefabbricata con destinazione a cabina di trasformazione elettrica di uso esclusivo ed E.N.E.L.

Stato di manutenzione: buono stato di manutenzione e conservazione.

Conformità impianti e Certificazione Energetica e altre Autorizzazioni:

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa di sicurezza.

Stato occupazionale: i beni sono allo stato attuale parzialmente occupati ma con contratto di liberazione alla vendita.

LOTTO N. 2 Prezzo base d'asta €. 659.600,00 (seicentocinquantanovemilaseicento/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo a base d'asta €. 494.700,00 (quattrocentonovantaquattromilasettecento/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

I dati sopra riportati relativi ai beni immobili del citato LOTTO n. 2 sono contenuti e meglio descritti nella relazione di stima redatta in data 10/03/2020 dal Geom. Osvaldo Reginelli, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

LOTTO 3 - MACCHINARI

LOTTO N. 3 Prezzo base d'asta €. 39.518,20 (trentanovemilacinquecentodiciotto/20)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)

LOTTO 4 - ATTREZZATURE, STAMPI, CALIBRI, DIMA, MASCHERE, GRUPPI DI RADDRIZZATURA, SUPPORTI, RULLI, STAMPI, COLONNE, ACCESSORI, UTENSILI, ECC

LOTTO N. 4 Prezzo base d'asta €. 18.870,00 (diciottomilaottocentosestanta/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara di Euro 1.000,00 (mille/00)

I dati sopra riportati relativi ai beni dei citati LOTTI n. 3 e 4 sono contenuti e meglio descritti nella relazione di stima redatta in data 10/03/2020 dal Geom. Osvaldo Reginelli, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

D E T E R M I N A

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 dal Curatore Fallimentare 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: 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 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 minorenni, 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 fallimentare del Tribunale di Teramo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;

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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) 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 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.
- 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:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO TAKING SRL" acceso presso la BPER BANCA S.P.A., Filiale di Teramo – IBAN: **IT15 N 05387 15300 000003166788** con causale "Asta"; 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 (dieci) 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 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 Fallimentare, 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 Fallimentare 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 Fallimentare 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:

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 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 al Curatore Fallimentare 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.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Curatore Fallimentare, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[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 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'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;

- 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 (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore Fallimentare successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore Fallimentare, 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

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

- a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, 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'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, 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 e sul sito www.fallimentieaste.it 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;

RENDE 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) 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;
 - d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
 - 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;
 - g) che all'importo di vendita dei Lotti n. 2 - 3 - 4 dovrà essere aggiunta l'IVA;
 - h) che le spese e gli oneri accessori per il ritiro dei beni mobili sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario il quale potrà ritirare i beni solo successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri fiscali ed accessori;
 - i) Eventuali adeguamenti dei beni mobili a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore Fallimentare con studio in Alba Adriatica (TE), Via XXIV Maggio n. 6 Tel. 0861 – 710920, indirizzo mail: info@studiogasparroni.it indirizzo PEC: tef442019@procedurepec.it.

La richiesta di visita dei beni mobili e immobili deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586-20141;
- E-mail: assistenza@astetelematiche.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Alba Adriatica (TE), 9 novembre 2022

Il Curatore Fallimentare
(Rag. Enzo Gasparroni)



Firmato digitalmente da:

GASPARRONI ENZO

Firmato il 09/11/2022 15:44

Seriale Certificato: 1505180

Valido dal 31/05/2022 al 31/05/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA