

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 6/2019 Reg. Fall.

Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo

Curatore Avv. Adelaide Gualini

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Adelaide Gualini, nominata Curatore dal Tribunale di Teramo con provvedimento del 13 febbraio 2019

Premesso che

- in esecuzione del Programma di Liquidazione si procederà alla vendita dei beni immobili mediante esperimento della procedura competitiva nella forma telematica asincrona ex art. 24 del D.M. n. 32/2015, tenuto conto che non si ravvisano ragioni per ritenere che la modalità di vendita telematica sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura e considerato che nel caso in esame non sono emerse ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori;
- la vendita avverrà in più lotti, nella consistenza indicata nella perizia in atti a firma dell' Ing. Giovanni Mosca, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Teramo con la specificazione che a pag. 4) di quest'ultima, il primo capoverso del paragrafo b) denominato "UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA" deve intendersi integralmente sostituito con il seguente periodo: *"Gli immobili oggetto di stima, tutti siti nel territorio comunale di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), risultano essere situati in una palazzina di via Alcide De Gasperi n. 13, ad eccezione di un locale garage sito al piano primo sottostrada di una palazzina di via Vibrata n. 4/A (rif. N.C.E.U. foglio n. 15 - part. 2641 – sub. 18), e precisamente n. 2 (due) locali a destinazione commerciale al piano terra (rif. N.C.E.U. foglio n. 15 - part. 2811 – subb. 2 e 3); n.3 (tre) distinte unità immobiliari adibite ad appartamenti di civile abitazione al piano primo (rif. N.C.E.U. foglio n. 15 - part. 2811 – subb. 4, 5 e 7) ed ulteriori n. 3 (tre) unità immobiliari adibite ad appartamenti di civile abitazione al piano secondo (rif. N.C.E.U. foglio n. 15 - part. 2811 – subb. 8, 9 e 11) oltre a n.11 (undici) box garage al piano primo sottostrada (rif. N.C.E.U. foglio n.15 - part.2811 – subb. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28 e 29)";*



- che i precedenti esperimenti di vendita si sono conclusi con l'aggiudicazione dei lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 con esito negativo per i residui lotti per mancanza di offerte;

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore delle vendite <https://dasi.fallcoaste.it> il giorno

9 febbraio 2023 alle ore 16:00

avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà gravante su:

Locale commerciale facente parte di un complesso condominiale sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in via A. De Gasperi n. 13, censito al N.C.E.U. foglio n. 15 – part. 2811 – sub. 2, piano T

Prezzo base d'asta: € 83.452,73 (ottantatremilaquattrocentocinquantadue/73)

Offerta minima: € 83.452,73 (ottantatremilaquattrocentocinquantadue/73)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Cauzione: 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà gravante su:

Locale commerciale facente parte di un complesso condominiale sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in via A. De Gasperi n. 13, censito al N.C.E.U. foglio n. 15 – part. 2811 – sub. 3, piano T

Prezzo base d'asta: € € 83.452,73 (ottantatremilaquattrocentocinquantadue/73)

Offerta minima: € 83.452,73 (ottantatremilaquattrocentocinquantadue/73)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Cauzione: 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto



LOTTO N. 15

Diritto di piena proprietà gravante su:

Lotto di terreno sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in via A. De Gasperi, censito al N.C.E.U. foglio n. 15 – part. 2494

Prezzo base d'asta: € 70.359,46 (euro settantamilatrecentocinquantanove/46)

Offerta minima: € 70.359,46 (euro settantamilatrecentocinquantanove/46)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Cauzione: 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto

LOTTO N. 16

Diritto di piena proprietà gravante su:

Lotto di terreno sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in via A. De Gasperi, censito al N.C.E.U. foglio n. 15 – partt. 2489 e 2642

Prezzo base d'asta: € 50.085,88 (euro cinquantamilaottantacinque/88)

Offerta minima: € 50.085,88 (euro cinquantamilaottantacinque/88)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Cauzione: 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 1: *Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare a destinazione commerciale, posta al piano terra di un complesso condominiale sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), via A. De Gasperi n. 13, identificata nella perizia di stima quale "NEGOZIO 1", censita al N.C.E.U. foglio n. 15 – part. 2811 – sub. 2, costituita da ampia superficie priva di tramezzature interne con annesso un bagno per una superficie lorda totale di 245,50 mq circa di cui 37,50 mq circa di portico. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.*

ooo

LOTTO N. 2: *Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare a destinazione commerciale, posta al piano terra di un complesso condominiale, sita in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), via A. De Gasperi n. 13, identificata nella perizia di stima quale "NEGOZIO 2", censita al N.C.E.U.*



foglio n. 15 – part. 2811 – sub. 3, costituita da ampia superficie priva di tramezzature interne con annesso un bagno per una superficie lorda totale di 245,50 mq circa di cui 37,50 mq circa di portico. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

ooo

LOTTO N° 15: *Diritti di piena proprietà su un lotto di terreno di natura edificatoria di 1.342,00 mq di superficie, sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), via A. De Gasperi, identificato nella perizia di stima quale “Lotto n. 5 - A2” censito al N.C.E.U. foglio n. 15 - part. 2494, con presenza di opere di urbanizzazione già realizzate, interessato dalla proposta identificata con scheda d’Attuazione di Interventi Privati – SAP C2.4-1 presentata ed approvata in fase di elaborazione del P.R.E. identificato quale “Lotto n.5-A2” – Piano di utilizzo destinazione d’uso abitativo 1.360,00 mq S.E. e terziario 480,00 mq S.E. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.*

ooo

LOTTO N° 16: *Diritti di piena proprietà su un lotto di terreno di natura edificatoria di 1.019,00 mq di superficie complessiva, sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), via Vibrata, identificato nella perizia di stima quale “Lotto n. 3 – B3”, censito al N.C.E.U. foglio n. 15 - partt. 2489 e 2642, con presenza di opere di urbanizzazione già realizzate, interessato dalla proposta identificata con scheda d’Attuazione di Interventi Privati – SAP C2.4-1 presentata ed approvata in fase di elaborazione del P.R.E. identificato quale “Lotto n.3-B3” – Piano di utilizzo destinazione d’uso abitativo 880,00 mq S.E. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.*

ooo

Situazione urbanistica

L’intera area dove sono ubicati tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita ricade in zona di Piano Regolatore Esecutivo di tipo “C2 – Programmi Integrati d’Intervento per la Configurazione dell’Ambiente Urbano (PIC) regolata da Programmi Integrati d’Intervento redatti ai sensi dell’art. 30 bis L.R.70/95 promossi su iniziativa comunale.

I beni immobili realizzati oggetto di stima, così come gli appezzamenti di terreno, sono interessati dalle proposte identificate con scheda d’Attuazione di Interventi Privati – SAP C2.4-1 presentate ed approvate in fase di elaborazione del P.R.E.

Nello specifico:



- L'appezzamento di terreno censito al N.C.T. al foglio n. 15, part. 2494 di 1.342,00 mq è identificato quale "Lotto n. 5-A2" – Piano di utilizzo destinazione d'uso:
 - abitativo 1.360,00 mq S.E.
 - terziario: 480,00 mq S.E.
- gli appezzamenti di terreno censiti al N.C.T. al foglio n. 15, partt.2489 e 2462 di 1.019 mq complessivi sono identificati quale "Lotto n. 3-B3" – Piano di utilizzo destinazione d'uso:
 - abitativo 880,00 mq S.E.

Situazione edilizia

L'immobile, contenente le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita (lotti n. 1 e 2), sito in viale A. De Gasperi n. 13 è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: Permesso di Costruire n. 01/2012 del 09/01/2012 (Prat. Edil. n. 5231); Permesso di Costruire n. 47/2012 del 03/07/2012 (Prat. Edil. n. 5300) per lavori di "realizzazione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare con negozi al piano terra, sito in viale A. De Gasperi, in base a scheda S.A.P. C.2.4.-1 Lotto 4 (Palazzina A1)"; Permesso di Costruire n. 19/2016 del 26/04/2016 (Prat. Edil. n. 5640) per lavori di "realizzazione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare con negozi al piano terra, sito in viale A. De Gasperi, in base a scheda S.A.P. C.2.4.-1 Lotto 4 (Palazzina A1)"; S.C.I.A. n. 595 del 26/01/2017 prot. 00813 per completamento lavori. I lavori hanno avuto inizio in data 19/01/2012 e sono stati dichiarati conclusi in data 18/07/2017.

Per quanto concerne la conformità tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale allegata ai titoli sopra richiamati, depositati presso l'Area Tecnica del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), gli immobili così come realizzati risultano conformi.

Per maggiori e più analitiche informazioni in merito a titolarità, confini, provenienze ventennali, cronistoria dei dati catastali, normativa urbanistica, formalità pregiudizievoli e ad ogni altra informazione relativa ai Lotti 1,2,15,16 si fa riferimento all'elaborato peritale del CTU, Ing. Giovanni Mosca, email: moscastudio@tiscali.it, PEC: giovanni.mosca@ingte.it, Tel. 347.6062489, il cui contenuto, da considerarsi parte integrante del presente bando, gli aggiudicatari non potranno sostenere di non conoscere. L'elaborato peritale è depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo ed è consultabile sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Autorizzazione di abitabilità/agibilità



Per il complesso immobiliare denominato Condominio Parco delle Camelie Pal. A/I sito in Viale A. De Gasperi n. 13 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15, particella 2811, sub. 1, è stata presentata in data 30/03/2022 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) la Segnalazione Certificata per l'Agibilità acquisita agli atti dell'Ente al n. 3903 di protocollo, come attestato dal Comune con ricevuta di avvenuta presentazione in data 17/05/2022 protocollo n. 6247.

Le unità immobiliari del fabbricato sito in Viale A. De Gasperi n. 13 (Lotti nn. 1 e 2) sono allo stato prive di agibilità.

Conformità impianti e certificazione energetica

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico, né l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti alla normativa di sicurezza, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. Dovrà altresì farsi carico di dotare gli immobili del certificato A.P.E. (Attestato di prestazione Energetica), che dovrà essere consegnato a propria cura e spese prima del decreto di trasferimento.

DETERMINA

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 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.

5. Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c. si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult.co. c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena d'inammissibilità dell'offerta.

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 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 fallimentare del Tribunale di Teramo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel bando per ciascun lotto;



- 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;
- f) 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;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- h) 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 il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto, estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale, in mancanza della produzione documentale anzidetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione all'ipotesi di pluralità di offerenti; 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;



- 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 notarile 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 sul conto corrente intestato a “Procedura Fallimentare Cogem S.r.l.” acceso presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Giulianova Lido, via G. Galilei n. 2, IBAN: IT31E0542476911000001000352 con causale “Cauzione lotto n.... (*specificare il lotto di interesse*)”. 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. Qualora nel giorno fissato per le operazioni di vendita non venga riscontrato l'accredito della somma dovuta a titolo di cauzione sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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, 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, 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 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, 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 disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita. 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 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 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 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;

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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione.

Il prezzo di aggiudicazione relativamente a ciascun lotto dovrà essere maggiorato del 3% con un minimo di € 600,00 a titolo di compenso spettante al coadiutore delle vendite e versato sul conto corrente intestato alla Dasi S.r.l.



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.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente sessantacinque (65) giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento 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 e fallimentieaste.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.

RENDE NOTO

- 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;
- 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, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA, imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente) ad eccezione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, che rimangono a carico della procedura;
- che i costi per i servizi di gestione della vendita in favore del coadiutore Dasi S.r.l. sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario nella misura del 3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva;
- 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.

[D]

AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo



gravante sull'immobile sarà ordinata dal Giudice “una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo”.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la vendita degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

INFORMA

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore, nonché assistenza per la compilazione e il deposito dell'offerta al Gestore incaricato della vendita Dasi S.r.l. con sede in Teramo alla via G. Fuschi snc, Zona Industriale San Nicolò a Tordino Tel.: 0861/232239 e-mail: help@dasisrl.eu, che provvederà altresì a:

- fornire ogni utile informazione sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni e, in genere, sulla vendita giudiziaria e organizzare le visite dell'immobile che potranno essere prenotate direttamente ai seguenti indirizzi: pvp.giustizia.it; help@dasisrl.eu.

Teramo, 10 novembre 2022

Il Curatore

Avv. Adelaide Gualini

