

## TRIBUNALE DI TERAMO

C.P. n. 18/2016

ai sensi degli artt. 107 L.F. - 570 e segg. c.p.c.

Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

#### 1° ESPERIMENTO

I sottoscritti Liquidatori Avv. Giulia Tomei con studio in Teramo alla Via Torre Bruciata n. 43 ed il Dott. Alessio Piccari, Dottore Commercialista in Teramo con studio in Piazza Garibaldi n. 46, nominati Liquidatori con provvedimento del 22/05/2020 della procedura di Concordato Preventivo in epigrafe

#### PREMESSO

- che, con decreto ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato ha autorizzato i liquidatori ad esec. e la procedura competitiva ex art. 107 legge fallimentare, per la vendita dell'immobile, nella forma sincrona mista (D.L. 1.30/2015 art. 1);
- visto il Programma di Liquidazione e il successivo supplemento di cui all'art. 104 ter co. 1, L.F. approvati dal Giudice Delegato ex artt. 41, co. 4, e 104 ter L.F. rispettivamente e le conseguenti autorizzazioni degli atti conformi ex art. 104 ter co. 9 L.F.;

#### AVVISA CHE

tramite il portale internet del **gestore della vendita** <https://dasi.fallcoaste.it> il giorno **04 aprile 2023**, alle ore 10,00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** dei seguenti beni.

#### **LOTTO 1 – PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO/DEPOSITO SITO IN COMUNE DI NOTARESCO (TE), VIA PIANO SAN PAOLO**

Fabbricato da cielo a terra con struttura portante in muratura composto da locali adibiti a deposito/magazzino e servizio igienico, sito in comune di Notaresco, Via Piano San Paolo.

Il fabbricato di non recente costruzione, con superficie commerciale pari a circa mq 190, presenta finiture che rispecchiano la vetustà dello stesso: pavimentazioni con battuto di cemento, rivestimento delle murature con intonaco civile (ove presente), infissi esterni metallici, rivestimento delle murature del servizio igienico con ceramica. L'impianto elettrico ed idrico, non a norma, necessitano di lavori di manutenzione ed adeguamento.

Il fabbricato gode di area esterna scoperta pavimentata con battuto di cemento (parte dell'area esterna è oggi adibita a strada di uso pubblico).

Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre.

#### **Dati catastali**

Gli immobili intestano, al Catasto Fabbricati del comune di Notaresco con i seguenti riferimenti:

- foglio **27**, particella **99**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **87** mq, superficie catastale **216** mq, Rendita € **80,88**, Via Piano San Paolo, piano S1.

L'area di pertinenza del fabbricato, tra coperta e scoperta, ha una consistenza catastale di mq 400. Porzione dell'area di pertinenza del fabbricato è adibita a strada di uso pubblico. La planimetria catastale necessita di aggiornamenti. Il fabbricato oggetto di stima non è inserito in mappa.

**Disponibilità dei beni:** Il fabbricato è soggetto a contratto di locazione di immobile strumentale registrato in data 20/07/2012, al n° 2327, serie 3, decorrente dall'1/07/2012, scadenza 30/06/2018.

**Situazione Edilizia:** Per quanto è stato possibile accertare, presso gli Uffici tecnici del comune di Notaresco, non risultano essere stati richiesti/rilasciati titoli edilizi abilitativi per la realizzazione del fabbricato oggetto di stima

**Prezzo base € 45.600,00 (Euro e quarantacinquemilaseicento/00) oltre oneri**

**Caucione:** almeno il 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 2 – PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ 481, SITO IN COMUNE DI NOTARESCO (TE), VIA PIANO SAN PAOLO**

Il terreno, di forma irregolare (trapezoidale), della superficie catastale di mq 481, pianeggiante, è sito in zona semiperiferica del comune di Notaresco, in Via Piano San Paolo. Il terreno, lungo il perimetro, presenta muri realizzati con blocchi di cemento ed un accesso carrabile con cancello metallico.

#### **Dati catastali**

Gli immobili intestano, al Catasto Terreni del comune di Notaresco con i seguenti riferimenti:

- foglio **23**, particella **84**, Qualità semin. Arbor., Classe **2**, Superficie **481** mq, Reddito Dominicale € **3,11**, Reddito Agrario € **2,73**.

**Disponibilità dei beni:** Libero

**Situazione Edilizia:** L'area si presta priva di costruzioni eccezion fatta per la presenza di muri perimetrali realizzati con blocchi di cemento e cancello carrabile metallico.

È stata presentata nell'anno 1983, una istanza per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo, successivamente non rilasciato, per la costruzione di una casa bifamigliare con annesso deposito.

Prezzo base: € 36.075,00 (Euro trentaseimilsettantacinque/00) oltre oneri

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/00)

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3 – PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU FABBRICATO DA CIELO A TERRA SITO IN COMUNE DI ATRI (TE), LOCALITÀ VILLA MEDORO**

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un fabbricato con annessa area di pertinenza scoperta, il tutto sito in comune di Atri, località Villa Medoro.

La località Villa Medoro è sita in area con forte propensione per le attività agricole a circa 11 km dal centro abitato di Atri.

Il fabbricato si compone di un piano seminterrato con locali adibiti a magazzino/deposito, un piano terra rialzato ad uso di civile abitazione. Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura a falde.

Il piano terra si compone di un ingresso, una sala, n° 3 camere, una cucina con retro, n° 2 bagni e un locale fondaco (accessibile dall'esterno).

Le finiture del fabbricato rispecchiano la vetustà dello stesso: pavimentazioni in graniglia lucida e ceramica, infissi interni e esterni in legno (prevalentemente), murature con intonaco civile (ceramica nei servizi) tapparelle in pvc, battiscopa in materiale laminato. Gli impianti elettrico (del tipo sotto traccia) e riscaldamento (attivato da caldaia e con corpi radianti a colonna) necessitano di lavori di adeguamento e manutenzione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è scarso; sono presenti lesioni nelle murature, infiltrazioni di acque meteoriche, macchie di umidità e corpi in cemento-amianto.

La superficie commerciale è come di seguito determinata:

- appartamento al piano terra rialzato: mq 165 circa;
- balcone/terrazzo: mq 22 x 0,15 = mq 3,30 circa.

Totale superficie commerciale: mq 168,30 circa.

#### **Dati catastali**

Gli immobili intestano, al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del comune di Atri con i seguenti riferimenti:

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- foglio **33**, particella **247**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **7** vani, superficie catastale **201** mq, Rendita € **578,43**, Contrada Villa Medoro, piano T;

#### **CATASTO TERRENI:**

- foglio **33**, particella **247**, Categoria **ente urbano**, **625** mq;
- foglio **33**, particella **269**, Qualità **FU da accert**, Superficie **160** mq.

L'area di pertinenza del fabbricato, tra coperta e scoperta, ha una consistenza catastale di mq 625. Sull'area di pertinenza del fabbricato (compresa la particella 269) insistono n° 2 corpi di fabbrica non inseriti in mappa e non denunciati all'urbano.

La planimetria catastale degli immobili necessita di aggiornamenti catastali in quanto non sono riportati dei locali al piano seminterrato, una tettoia esterna, ecc. Sull'area di pertinenza del

fabbricato sono stati realizzati dei corpi di fabbrica terranei (in parte coperti con lastre di cemento-amianto).

**Disponibilità dei beni:** Libero

### **Situazione Edilizia**

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Atri, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 14/85 del 5/02/1985, per ristrutturazione dell'edificio ex scuola elementare rurale Medoro, per uso abitazione;
- Permesso di Abitabilità del 12/06/1986, per n° 1 appartamento, vani utili n° 5, vani accessori n° 3 e n° 1 magazzino.
- Concessione Edilizia n° 28/87 del 14/02/1987, per costruzione recinto realizzato in muretti e sovrastante rete metallica.

In occasione dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di stima, sono state accertate delle difformità tra quanto realizzato e quanto assentito, riconducibili essenzialmente alla realizzazione di locali al piano seminterrato, a differenti quote misurate, alla differente sistemazione delle recinzioni e, alla realizzazione di n° 2 corpi di fabbrica terranei, alla realizzazione di una tettoia, ecc.

**Prezzo base: € 62.271,00 (Euro sessantaduemiladuecentosettantuno/00) oltre oneri**

**Caucione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dal tecnico stimatore Arch. Sergio Procaccini in data 14/04/2017 consultabile presso la Cancelleria Fallimentare, gli Studi dei Liquidatori e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) \*\*\* che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi

Si evidenzia che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla Legge n. 47/1985 nonché al DPR 380/2001 e successive integrazioni o modificazioni.

### **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 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 altri dati identificativi del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del riferimento 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 in conformità 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 informativi del dominio giustizia**

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

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

#### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

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

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita 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 esecutiva del Tribunale di Teramo;
  - d. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;
  - e. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
  - 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 nei casi in cui l'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 20 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 1° 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 d. 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 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 alla procedura **acceso presso la BCC Banca Castiglione Messer Raimondo, al seguente codice IBAN: IT64 1084 7315 3020 0000 0151 855 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 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 quest'ultimo 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; i Liquidatori, 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 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, i Liquidatori 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 delegato 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 delegato, 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 volere 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 esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sul punto 1);

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché ai compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tutti gli oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, 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.
5. il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato di una percentuale a titolo di compenso spettante al commissionario/coadiutore delle vendite. La commissione a carico dell'aggiudicatario verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sotto indicati e su ciascuna frazione si calcolerà la relativa percentuale.  
Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione.

Scaglione	Compenso per Dasi srl (oltre oneri di legge)
Fino ad € 150.000	3% con un minimo di € 600,00
Da € 150.000,01 a € 300.000	2,5%
Da € 300.000,01 a € 700.000	2%
Oltre € 700.000,01	1,5%

Le commissioni spettanti alla Dasi srl andranno saldate entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Dasi srl che verrà comunicato all'aggiudicatario assieme al conteggio

### 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'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 necessaria nelle **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](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti [Internet Immobiliare.it](http://Internet Immobiliare.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Ideali.it](http://Ideali.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;

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonererà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- f. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice delegato può, sentito i Liquidatori e il Comitato dei Creditori, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet, [www.tribunale.teramo.it](http://www.tribunale.teramo.it) – [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) – [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il Centro”, “Il Messaggero (Abruzzo e Marche)”, “Tuttoaffari”, “Pescaraffari”, “Periscopio”

Il presente avviso di vendita e la perizia di stima con relativi allegati verranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 107, 1° comma, L.F. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte su P.V.P, sul sito del **gestore dell'asta telematica** <https://dasi.fallcoaste.it> nonché su [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) e [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) a cura delle società coadiutrici, così come l'avviso per estratto sulle principali testate giornalistiche.

### I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Curatore, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, la **Dasi srl**, ai recapiti di seguito indicati, attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 al n. tel. 0861/232239, mail [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu), secondo quanto indicato nel relativo portale, nonché dai Liquidatori e dal Commissionario/Coadiutore ai seguenti recapiti

- **Liquidatore** Avv. Giulia Tomei, Via Torre Guciata 43, Teramo (TE), e-mail: [giuliatomei70@libero.it](mailto:giuliatomei70@libero.it), Tel. 0861/28/86.9346;
- **Liquidatore** Dott. Alessio Piccari, con studio in Piazza Garibaldi n. 46, Teramo (TE) e-mail: [alessiopiccari@gmail.com](mailto:alessiopiccari@gmail.com) tel. 3479054250
- **Coadiutore/Commissionario** della procedura, società Dasi Srl in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Tel. 0861/232239, e-mail: [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu);

che provvederà tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi.

Teramo, li 26/01/2023

### I L I Q U I D A T O R I

Avv. Giulia Tomei



Dott. Alessio Piccari

