

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.D. DOTT. GIOVANNI CIRILLO
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 31/2019 R.F.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI e
RAMO D'AZIENDA ASFALTRONTO

Visto il Programma di Liquidazione e sue integrazioni, autorizzati ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, i curatori Dott. Marco Fraticelli e Dott. Antonello Genua, esaminati gli elaborati peritali rimessi dai tecnici stimatori, ritenuto che non vi siano condizioni ostative alla vendita dei beni periziati; evidenziato che non sussistono motivi di opportunità che consiglino di procedere alla vendita con il sistema telematico

AVVISANO CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita <https://casi.falcoast.it> il giorno **14 aprile 2023, alle ore 11:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1 [IDENTIFICATO NELLA PERIZIA DI STIMA COME LOTTO n. 1 LOTTO CEDATO DA GEOM. O. REGINELLI ED AGGIORNAMENTO ING. A. CIOTOLI]

Descrizione: al lotto si accede direttamente dalla Via Migliara 45 posta in prossimità della SR 148 – Pontina, a circa 5 km da dai centri abitati più vicini (Borgo Grappa e Borgo San Michele).

Il lotto è ubicato all'interno del Comprensorio territoriale del Consorzio per lo Sviluppo industriale ASI Roma-Latina ed è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastante alcuni manufatti rurali andati distrutti a seguito di un incendio che ha colpito l'area in data 28.07.2021.

Su tale appezzamento di terreno è previsto un intervento edilizio sull'intera area e prevede la realizzazione di una lottizzazione ad iniziativa privata e Centro Logistico Merci.

È prevista, preliminarmente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, necessarie ed occorrenti per la funzionalità del costruendo complesso edilizio.

Al Catasto terreni della Provincia di Latina, il lotto è censito al Foglio 266 particelle 12 (ha 22.28.43), 80 (ha 00.75.60), 81 (ha 00.00.54) e 82 (ha 00.00.23), per una superficie complessiva di ha 23.04.80 (ex particelle 8, 12, 56 e 57).

Per i suddetti fabbricati l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – ha richiesto accatastamento per perdita dei requisiti fiscali di ruralità con nota prot. LT n. 0076062/2017. Allo stato risultano individuati al Foglio 266 del Catasto fabbricati di Latina con part. 80, sub 1; part. 80, sub 2; part. 80,

sub 3; part. 80, sub 4; part. 80, sub 5; part. 80, sub 6; part. 80, sub 7; part. 80, sub 8; part. 81; part. 82.

Con sentenza 594/2022 del 24.03.2022 il Tribunale di Latina ha dichiarato inammissibile una domanda di acquisto per usucapione del presente lotto avanzata da due persone fisiche.

Eventuali indennizzi assicurativi per danni causati dall'incendio del 28.07.2021 ai fabbricati del presente lotto, rimarranno a beneficio esclusivo della procedura concorsuale. L'aggiudicatario è tenuto a consentire in qualsiasi momento l'accesso al terreno ai curatori e periti assicurativi.

Diritto: piena proprietà.

Stato di occupazione: con contratto di affitto di fondo rustico, sottoscritto a Frosinone il 19.05.2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Frosinone il 23.05.2022 al n. 002384-serie 3T, la Curatela ha concesso in affitto il presente lotto, con esclusione dei fabbricati. L'affittuario è tenuto a restituire i beni affittati entro 10 giorni dalla comunicazione della vendita.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda alle allegate perizie di stima del 24/04/2017 redatta dal Cav. Geom. Osvaldo Reginelli e all'aggiornamento di perizia del 26.02.2021 redatta dall'Ing. Antonio Ciotoli, che faranno, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei bene.

Valore d'asta Euro 3.165.000,00 (Euro tremilionicesessantacinquemila/00)

Offerta minima: Euro 2.375.750,00 (Euro duemilionitrecentosettantatremilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (Euro cinque mila/00)

LOTTO 4 [IDENTIFICATO NELLA PERIZIA DI STIMA COME LOTTO n. 4 SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA -TE- REDATTA DAL GEOM. O. REGINELLI]

Descrizione: Casa Colonica sita nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Strada Provinciale, censita al Catasto Terreni di detto Comune, Foglio 1, particelle 194, 196, 259 e 264 ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 1, particella 267, sub 2, 3 e 4.

Diritto: piena proprietà

Stato di occupazione: libero

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata a perizia di stima del 24/04/2017 redatta dal Cav. Geom. Osvaldo Reginelli che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

Valore d'asta di Euro 26.493,75 (Euro ventiseimilaquattrocentonovantatre/75)

Offerta minima: Euro 19.870,31 (Euro diciannovemilaottocentosettanta/31)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (Euro mille/00)

LOTTO 5 [IDENTIFICATO NELLA PERIZIA DI STIMA COME LOTTO n. 2/1 MACERATA -MC- REDATTA DAL GEOM. O. REGINELLI]

Descrizione: Terreno sito nel Comune di Macerata, zona industriale di Piediripa, censito al Catasto Terreni di detto Comune, Foglio 83, Particelle n. 332, per una superficie complessiva pari a mq 10.044.

Diritto: piena proprietà

Stato di occupazione: libero

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata a perizia di stima del 24/04/2017 redatta dal Cav. Geom. Osvaldo Reginelli che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

Valore d'asta di Euro 239.062,50 (Euro duecentotrentanovemilazerossessantadue/50)

Offerta minima: Euro 179.296,87 (Euro centosettantanovemiladuecentonovantasei/87)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO 6 [IDENTIFICATO NELLA PERIZIA DI STIMA COME LOTTO n. 2/2 MACERATA -MC- REDATTA DAL GEOM. O. REGINELLI].

Descrizione: Terreno sito nel Comune di Macerata, zona industriale di Piediripa, censito al Catasto Terreni di detto Comune, Foglio 83, Particelle n. 333, per una superficie complessiva pari a mq 11.109.

Diritto: piena proprietà

Stato di occupazione: libero

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata a perizia di stima del 24/04/2017 redatta dal Cav. Geom. Osvaldo Reginelli che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

Valore d'asta di Euro 216.000,00 (Euro duecentosedicimila/00)

Offerta minima: Euro 216.000,00 (Euro duecentosedicimila/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 3.000,00 (Euro tremila/00).

LOTTO 8 (IDENTIFICATO NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL DOTT. ANDREA LUCCHESI)

Descrizione: Ramo d'Azienda la cui attività è quella dell'esecuzione di lavori stradali, produzione di conglomerati bituminosi e calcestruzzo, sito in Ascoli Piceno, Via Mutilati del Lavoro, n. 87, zona Campolungo, costituito da impianti, attrezzature, automezzi, autorizzazioni, licenze (queste ultime, laddove trasferibili e/o volturabili) ed avviamento, nonché immobili censiti al Catasto della Provincia di Ascoli Piceno al Foglio 86, particella 153, sub 11, categoria D/1 – Centrale elettrica; Foglio 86, particella 153, sub 13, categoria F/1 – Area urbana; Foglio 86, particella 153, sub 14, categoria F/1 – Area urbana; il tutto come meglio descritto nella Perizia di Stima del Compendio Aziendale di proprietà Asfaltronto ed allegati redatta in data 25/10/2022 dal Revisore Legale e Commercialista Dott. Andrea Lucchese.

Diritto: piena proprietà.

Stato di occupazione: occupato da una Società in forza di contratto di affitto d'azienda stipulato con scrittura privata autenticata dal Notaio Marina Vincenti di Teramo e registrata all'Agenzia delle Entrate di Teramo il 10/03/2020 al n. 928 - serie 1T. L'affittuario è obbligato a rilasciare l'immobile entro 10 giorni dal pagamento del saldo prezzo da parte dell'acquirente/aggiudicatario definitivo. Non è previsto alcun diritto di prelazione a favore dell'affittuario.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata Perizia di Stima del Compendio Aziendale di proprietà Asfaltronto ed allegati redatta in data 25/10/2022 dal Revisore

Legale e Commercialista Dott. Andrea Lucchese, che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione del bene.

Valore d'asta di Euro 657.000,00 (Euro seicentocinquantasettemila/00)

Offerta minima: Euro 657.000,00 (Euro seicentocinquantasettemila/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

D E T E R M I N A N O

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dai curatori per il loro esame **(13.04.2023)**;
- 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 e i contenuti tutti previsti dagli artt. 11 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 notarile 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 12, 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 alla 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 centovero 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 notarile è redatta in e-forma e dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore assunto quale offerta minima; 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) esplicita dichiarazione di conoscenza ed accettazione di quanto previsto nel presente provvedimento, di conoscenza ed accettazione di tutte le caratteristiche ed obblighi riportati nella relazione peritale dei beni in vendita, nonché di conoscenza ed

accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver accertato l'assenza di beni e persone sull'immobile, esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità connessa;

- f) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.
- 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 notarile 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 tratta 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, o vero 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;
- In ogni caso in ciascuna offerta dovrà essere contenuta esplicita dichiarazione di conoscenza ed accettazione di quanto previsto nel presente provvedimento, di conoscenza ed accettazione di tutte le caratteristiche ed obblighi riportati nella relazione peritale dei beni in vendita, nonché di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver accertato l'assenza di beni e persone sull'immobile, esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità connessa.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **Asfaltronto S.r.l. in fallimento**, acceso presso la Banca Popolare di Bari, **IBAN: IT 97 D 05424 15300 000001000959** con causale "**Proc. 31/2019 – Lotto n. ____**" (indicare il numero del lotto a cui si partecipa); la cauzione dovrà essere versata entro 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.**

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;

5. 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, 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'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 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 aggiudicato dal Curatore referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Curatore referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

6. 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.

7. 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.

8. 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 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 + oneri di Legge e oneri previsti nel presente bando) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura 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 nel ramo d'azienda, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione all'istituto di credito mutuante entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate di adempimenti dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 535 ultimo comma c.c.p. nel decreto di trasferimento il giudice delegato e/o notaio rogante per il ramo d'azienda 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 nel € che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione dell'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 per l'acquisto e/o trasferimento del bene, per le trascrizioni, volture, cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica, dell'Attestato di Prestazione Energetica e di ogni altro onere previsto nel presente bando (spese ed onorari notarili per ramo d'azienda, ecc.). Se richiesto dai curatori, egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi degli oneri anche prima dei 120 giorni fissati per il versamento del saldo prezzo. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione.

La curatela, 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;

4. l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto a versare a favore del Gestore della vendita telematica, una commissione variabile a seconda del prezzo di aggiudicazione (3% sino ad Euro 150.000,00; 2,5 % sino a 300.000,00; 2% sino ad Euro 700.000,00; 1,5% sino ad Euro 1.000.000,00; 1% per valori superiori ad Euro 1.000.000,01 con un massimo di euro 45.000,00). La commissione spettante al Gestore della vendita telematica andrà saldata entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla società Dasi S.r.l., che verrà comunicato all'aggiudicatario contestualmente all'importo dovuto. L'aggiudicatario del ramo d'azienda, invece, non sarà tenuto ad alcun versamento a favore del Gestore della vendita telematica.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti:

- 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 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 e/o ramo d'azienda 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 e/o ramo d'azienda posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima

con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDONO NOTO

- a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore, nonché eventuali danni da terremoto e/o eventi calamitosi, 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 non entito, 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 180 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 spese dell'aggiudicatario;
- e. la compravendita avviene senza la garanzia per evizione del venditore;
- f. 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;
- g. per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- h. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dai curatori a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI INTEGRATIVE VALIDE SOLO PER LA VENDITA DEL RAMO D'AZIENDA

ASFALTRONTO

1. **Esclusioni dal contratto di vendita.** Sono esclusi dal contratto di vendita d'azienda:
 - i crediti e le disponibilità liquide anteriori e successive alla stipula del presente contratto, in quanto riconducibili all'affittuario e/o al fallimento;
 - i debiti e le passività dell'azienda, ivi inclusi i debiti verso i dipendenti maturati anteriormente alla sottoscrizione del presente contratto, in quanto riconducibili all'affittuario e/o al fallimento. Al riguardo si precisa che l'azienda in vendita non ha dipendenti in quanto licenziati prima del fallimento e gli attuali sono assunti in capo all'affittuaria;
 - le materie prime, il magazzino, le merci varie, arredi d'ufficio ed i beni concessi in uso e/o leasing e comunque di proprietà di terzi;
 - gli ulteriori immobili di proprietà della Società "Asfaltronto S.r.l. in Fallimento", con eccezione di quelli individuati nella perizia del Dott. Andrea Lucchese;

- i contratti di appalto, sub-appalto, fornitura e commesse in essere, riconducibili all'affittuario;
- serbatoio di Emulsioni Bituminose di proprietà della "Bitem S.r.l. in C.P." n. 2772014 del Tribunale di Modena;
- il diritto di servitù di passaggio sul fondo di proprietà della "Unicredit Leasing S.p.a." Al riguardo la Curatela, non garantisce in alcun modo l'esistenza di un effettivo diritto di accesso dalla pubblica via al fondo sul quale insiste l'azienda oggetto del presente contratto di vendita, in quanto totalmente intercluso. Sarà onere dell'aggiudicatario ottenere la costituzione di una servitù di passaggio alla pubblica via, dall'Unicredit Leasing e/o da altre società confinanti con il fondo su cui insiste l'Azienda;

2. Dichiarazioni. La proposta dovrà necessariamente contenere, a pena della irricevibilità della stessa, l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della Perizia dell'Azienda Asfaltronto a firma dott. Andrea Lucchese e del presente avviso di vendita con dichiarazione di accettarne il contenuto nonché di essere informati che il fondo su cui insiste l'Azienda Asfaltronto è totalmente priva di accesso alla via pubblica, essendo totalmente intercluso, sicché l'offerente, rinuncia a qualsiasi diritto, ragione, eccezione e/o azione, a qualsiasi titolo connesso, conseguente o collegata, anche indirettamente, con la problematica relativa all'accesso al fondo sul quale insiste l'azienda oggetto del presente avviso di vendita.
La proposta dovrà altresì contenere, a pena della irricevibilità della stessa, l'espressa dichiarazione dell'offerente di obbligarsi a liberare gli immobili ed il suolo di proprietà terzi, da tutti i vincoli aggiudicati nel più breve tempo possibile, sollevando la curatela da qualsiasi responsabilità, pena esclusa, da eventuali rivendicazioni da parte della Unicredit Leasing e/o del nuovo proprietario. L'offerente dovrà assumere su di sé tale responsabilità, incondizionatamente.

3. Atto di Vendita. L'atto di vendita dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'aggiudicazione. Il contratto di vendita sarà stipulato, nel giorno e all'ora stabilita dal curatore, con atto a rogito di Notaio scelto dai Curatori. La data di stipula del contratto di vendita sarà comunicata dal curatore all'aggiudicatario con un preavviso di 10 giorni lavorativi. Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà dell'azienda oggetto di vendita, comprese spese notarili, imposte, tasse, bolli, diritti e ogni altro costo e onere, anche per volture, trascrizioni e cancellazioni di formalità, saranno a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà comunque versare, contestualmente all'atto di vendita, il saldo del prezzo complessivo di vendita, dedotto quanto già versato a titolo di cauzione, oltre eventuali accessori ed imposte e tasse di legge ed al netto delle commissioni bancarie, tramite assegno circolare, oppure, entro il termine di 7 giorni prima della data di stipula, mediante bonifico bancario da accreditarsi sul c/c intestato ad Asfaltronto S.r.l. in fallimento, acceso presso la Banca Popolare di Bari, IBAN: IT 97 D 05424 15300 000001000959. La stipula dell'atto di vendita dell'azienda è subordinata al pagamento del saldo del prezzo nelle modalità e nei termini sopra descritti e, in caso di mancato pagamento del prezzo nelle modalità stabilite ed entro la data di stipula dell'atto di vendita comunicata dal curatore, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione a titolo di penalità, salvi i maggiori danni.

4. Consegna dell'azienda e rinuncia all'aggiudicazione. La consegna dell'azienda avverrà contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. In caso di mancato rilascio dell'azienda da parte dell'affittuario entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà diritto a rinunciare all'aggiudicazione, con comunicazione da inviare tramite p.e.c. alla curatela. In tal caso, l'aggiudicatario avrà diritto esclusivamente alla restituzione di quanto versato alla procedura, a titolo di caparra e/o prezzo e/o oneri, entro il termine di 20 giorni dalla rinuncia, con esclusione di qualunque altra somma vantata a qualunque titolo, compreso il risarcimento degli eventuali danni subiti, a cui l'aggiudicatario rinuncia con la partecipazione alla presente vendita.

5. Successiva aggiudicazione in caso di decadenza e/o rinuncia all'aggiudicazione. Nel caso di decadenza dall'aggiudicazione e/o rinuncia all'aggiudicazione, l'azienda sarà aggiudicata all'offerente che ha presentato la seconda maggiore offerta, completa e conforme a quanto indicato nel presente bando. Il nuovo aggiudicatario, dovrà versare la cauzione – pari al 10 % del prezzo offerto – se già restituita, entro 10 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del curatore. I termini di cui ai precedenti punti 3 e 4 si computeranno dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del curatore.

6. Validità delle condizioni integrative stabilite solo per la vendita del ramo d'azienda Asfaltamento. Tali condizioni sono da intendersi aggiuntive e, se confliggenti con le altre condizioni stabilite nel presente Avviso di vendita, sono da intendersi ad esse sostituite.

INFORMAZIONI

- che gli offerenti possono ottenere indicazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Curatori, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, società Dasi S.r.l. tel. 0861.232239, mail help@dasisrl.eu, secondo quanto indicato nel relativo portale.
- che le visite dell'immobile dei beni mobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://www.giustiziainformazioni.it>; help@dasisrl.eu
- che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite, unitamente alle relazioni dei tecnici, documentazione allegata ed altro, presso i Curatori:
 - Dott. Marco Fraticelli, Via Sabotino n° 56, Giulianova (TE), e-mail studio@studiofraticelli.it; tel. 085.8003165;
 - Dott. Antonello Genua, Via Brigiotti 12 - 64100 Teramo (TE), e-mail: antonellogenua@virgilio.it, tel. 349.0545762
 - alla società Dasi Srl in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Tel 0861.232239, e-mail: help@dasisrl.eu;

Teramo, lì 30.01.2023

I Curatori

Dott. Marco Fraticelli

Dott. Antonello Genua

Firmato digitalmente da:
FRATICELLI MARCO
Data: 30/01/2023 19:55:12

14



Firmato digitalmente da:
GENUA ANTONELLO
Firmato il 30/01/2023 18:59
Seriale Certificato: 468853
Valido dal 26/05/2021 al 26/05/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA