

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

Cancelleria Procedure fallimentari

Giudice Delegato: dott. Giovanni Cirillo

CONCORDATO PREVENTIVO R. C. P. N. 24/2012

DECRETO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA'

TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice Delegato, esaminata la relazione peritale rimessa dal tecnico estimatore nonché la relazione integrativa del 3 febbraio 2022, ritenuto che non vi sono condizioni ostative alla vendita dei beni immobili periziati, evidenziato che non sussistono motivi di opportunità che consiglino di procedere alla vendita con il sistema dell'incanto, conformemente alle condizioni di vendita indicate nel decreto di omologazione del Concordato in epigrafe, nell'ordinanza del 17/12/2020 del Tribunale di Teramo e del giudice verbale 06/04/2021.

ORDINA

procedersi alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona degli immobili di seguito descritti ed a tal fine

RENDE NOTO

che tramite il portale internet www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. il giorno **16 maggio 2023 alle ore 16.00** presso la sala aste del Tribunale di Teramo Via Cesare Beccaria n. 1, avrà luogo l'esame delle offerte telematiche della **vendita senza incanto con modalità asincrona** e l'eventuale **gara** fra gli offerenti, degli immobili di seguito indicati:

LOTTO N. 1: FABBRICATO INDUSTRIALE CON ANNESSA ABITAZIONE DEL CUSTODE SITI IN SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA –Via G.Verdi

Diritti pari alla piena proprietà 1/1 dell'opificio industriale ubicato in Via Verdi snc a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Zona prevalentemente artigianale/residenziale, poco distante dal centro cittadino. L'opificio industriale è costituito da due complessi, uno di due piani fuori terra e da un piano seminterrato, l'altro da un piano fuori terra. Si tratta di un complesso immobiliare posto in seconda linea rispetto a Via Verdi, in quanto posizionato dopo una stradina trasversale alla via principale. L'edificio ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, tamponature perimetrali in muratura, copertura in cemento armato a falde per la porzione adibita ad opificio; mista in travetti



ed interposti in laterizio per la porzione adibita ad abitazione del custode. Il manto di copertura è realizzato mediante l'applicazione a fiamma di doppio strato di guaina bituminosa, di cui la superiore del tipo ardesiato colore rosso.

Le gronde sono in cemento armato a vista, e presentano varie zone di infiltrazione di acqua meteorica.

Le facciate esterne sono in parte intonacate al rustico, ed in parte rivestite con piastrelle di clinker tipo Gres Sala.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, così come le uscite di sicurezza verso l'esterno dei fabbricati.

La superficie commerciale complessiva del complesso artigianale è di mq. 3.590,00, così suddivisa:

Piano seminterrato: Deposito – magazzino di mq 130,00

Piano Terra: Laboratorio artigianale di mq 2.700,00

Piano primo: Uffici e servizi di mq 440,00; Uffici (ex porzione abitazione custode) di mq 160,00;

Piano secondo: Abitazione custode al rustico di mq 120,00; Balconi mq 40,00.

L'ingresso al fabbricato è posto sul lato est con una traversa di Via Verdi.

L'edificio industriale è ubicato alla particella 2/2 sub 3 e così composto: piano terreno con ingresso/reception, aree lavorazione filati, uffici vari, locale prodotti finiti, servizi igienici, toilette, spogliatoi, laboratorio artigianale, magazzini, disimpegni, scala interna di collegamento fra piani; locali contatori enel e locali tecnici, centrale termica; piano primo: disimpegno, uffici vari, servizi igienici; piano seminterrato: deposito/magazzino.

L'intero complesso è delimitato da una recinzione costituita da cordolo in chloride traversi verticali in cemento prefabbricati, l'ingresso principale è costituito da cancello carraio e pedonale in ferro ad azionamento automatico, con apertura a scorrere su binari a pavimento.

L'area di pertinenza esterna è in parte adibita a parcheggio autovetture con pavimentazione in asfalto colato con delimitazione aree di parcheggio; in parte zona di transito con doppio senso di marcia attorno ai fabbricati; ed in parte adibita a verde con semina di prato.

Il complesso immobiliare presenta un discreto stato di conservazione e di manutenzione, sia per quel che concerne la struttura, sia per l'impiantistica (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, illuminazione, aspirazione e ventilazione meccanica dell'aria). La parte adibita a laboratorio artigianale presenta un sufficiente stato di conservazione, mentre per gli uffici lo stato manutentivo risulta essere buono.

La porzione adibita a laboratorio al piano terreno presenta in varie zone evidenti segnali di umidità di risalita, soprattutto in corrispondenza dei tagli costituenti i giunti di dilatazione della pavimentazione in cemento con spolvero di quarzo.



Il fenomeno di umidità di risalita è presente anche lungo il tratto di muratura al piano terra, infatti si notano evidenti zone con distacco della stabilitura di cemento e dell'intonaco. Tale problema è riscontrabile anche sulla muratura esterna dell'edificio, sia nella porzione rivestita con piastrelle di clinker, sia nella parte intonacata.

Il complesso è dotato di sistema fognario interno sia per le acque nere, sia per le acque piovane e meteoriche, quest'ultime sono raccolte in pozzi a perdere direttamente nel terreno. Sia internamente sia esternamente è presente idonea linea antincendio con idranti, estintori, colonnine acqua.

Dati Catastali Immobile D

Il complesso immobiliare è distinto catastalmente come segue:

Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 12, particella n. 202

sub. 2, categoria catastale A/2 classe 2; consistenza 7 vani, rendita catastale € 542,28

sub. 3, categoria catastale D/7, rendita catastale € 17.044,00

Regolarità edilizia e urbanistica Immobile D

A seguito dell'analisi e ricerca degli atti amministrativi effettuata presso gli uffici Tecnici del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata si è verificato che il complesso immobiliare è stato realizzato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

Permesso di Costruire n. 11/2009, pratica edilizia 3725, rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 19.02.2009.

Disponibilità

L'immobile risulta libero.

Il prezzo base di vendita viene determinato in € 51.297,00 (diconsi euro cinquecentododicinovecentosettanta virgola ottanta) oltre oneri di legge.

Con aumento al rialzo di € 5.000,00 o multipli di € 5.000,00.

- O -

LOTTO N. 2: APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA

A) PORZIONE DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA – VIA VERDI

Il terreno è ubicato in Via G. Verdi snc a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), zona prevalentemente artigianale/residenziale, poco distante dal centro cittadino. Nelle vicinanze troviamo abitazioni varie, supermercati, negozi di beni di prima necessità, farmacia, uffici bancari e uffici privati.

Allo stato attuale il terreno, posto al lato nord dell'opificio di cui all' "immobile D", è collegato alla Via G. Verdi tramite una strada secondaria parzialmente sterrata, che porta ad altre abitazioni.



Il lotto non risulta essere recintato, se non nel lato sud con recinzione realizzata con cordolo in cls e pilastri in cemento prefabbricato.

Il terreno risulta seminato a prato per la maggior parte della sua superficie, mentre la rimanente è piantumata con alberi ad alto e medio fusto. La piantumazione, lungo il fronte nord, segna il confine con altri appezzamenti di terreno.

La sua conformità morfologica è prevalentemente pianeggiante e di forma regolare.

Dati catastali

Diritti pari alla piena proprietà (1/1) del terreno è distinto catastalmente come segue: Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 12, particella n. 2697, seminativo arboreo classe 4, superficie 2.500,00 mq, reddito dominicale € 5,81 – reddito agrario € 9,04, derivante da frazionamento del 15.06.2005 n. 61727.1/20085 in atti dal 15.06.2005 (protocollo TE0061727).

Destinazione urbanistica

Il terreno di cui sopra, dall'analisi del Piano Regolatore Esecutivo (PRE), presenta la seguente destinazione urbanistica "ZONA C3" – SCHEDA S.A.P. C. 3.3-71.

Per detto terreno è stato presentato un intervento urbanistico proposto in fase di elaborazione del P.R.E., identificato con il n. 91.

La proposta è stata inserita nel predetto P.R.E. con codice identificativo S.A.P. C.3.3-71 e prevede un incremento di superficie edificabile ad uso abitativo pari a 900 mq, un incremento di superficie ad uso terziario – artigianato di 648 mq, su una superficie edificabile esistente pari a mq. 2.581, oltre a cessione di un'area di mq 1.112 da destinare a standard e strade del P.R.E.

In data 07/09/2006 è stata stipulata la convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione del predetto intervento, con contestuale alienazione dell'area prevista come cessione.

Le norme generali presenti sugli interventi edili in zona definita "C3" sono i seguenti:

- superficie minima lotto sf 400 mq
- indice di fabbricabilità fondiario Uf 0,33 mq/mq
- rapporto di copertura Rc 0,30 mq/mq
- altezza massima degli edifici Hf 12,00 ml
- numero dei piani fuori terra Nf 3
- numero dei piani interrati Ni 2
- distanza dai confini Dc $\frac{1}{2}$ Hf con minimo di ml 5
- distanza dalle strade Ds calcolata in base all'Art. 9 D.M. 2-4-1968

In tale zona sono inoltre consentiti cambi di destinazione d'uso intesi come passaggio tra i corpi compresi nei gruppi ai quali appartengono i singoli interventi previsti dal SAP.



B) PORZIONE DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA – VIA CINCINNATO.

Il terreno è ubicato in Via Cincinnato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), zona prevalentemente industriale/artigianale, distante circa un chilometro dal centro cittadino. Nelle immediate vicinanze troviamo supermercati, il centro sportivo, il cimitero, e la zona industriale di Sant'Egidio alla Vibrata, anche se Via Cincinnato risulta essere prevalentemente residenziale. Le vie di comunicazione sono buone, in quanto Via Cincinnato è una traversa di Viale Abruzzi, il proseguimento di Via Aprutina. Il lotto si trova in prima linea rispetto alla via, e porta ad un parcheggio ad uso pubblico realizzato dalla Soc. Gi.Effe Moda su un terreno all'epoca di sua proprietà, come scomputo degli oneri di urbanizzazione per l'ottenimento delle Concessioni Edilizie in merito alle opere di realizzazione degli opifici in Via Aprutina.

Ai lati del terreno troviamo l'ingresso e la via d'uscita al parcheggio pubblico sopracitato.

Il terreno è delimitato sui lati di ingresso ed uscita dal parcheggio e sul fronte posteriore, fronte parcheggio, con controllo in loco relativo recinzione pluriuscolata con paletti di ferro con catena anch'essendo in ferro, in modo da evitarvi in transito veicolare e pedonale.

La conformità del terreno è pressoché pianeggiante e presenta una forma regolare.

Dati catastali

Diritti pari alla piena proprietà (1/1) del terreno è distinto catastalmente come segue: Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 11, particella n. 1040 seminativo arboreo classe 1, superficie mq 473,00, reddito dominicale € 3,05 – reddito agrario € 2,32.

Destinazione urbanistica

Il terreno di cui sopra, dall'analisi del Piano Regolatore Esecutivo (PRE), presenta la seguente destinazione urbanistica: per una superficie di circa mq 132,00 “ZONA M2 – strade da potenziare e/o di nuova previsione” e per una superficie di circa mq 341,00 “ZONA M4 – parcheggi pubblici e di uso pubblico”. Per detti terreni, la categoria di intervento prevista è di realizzazione e/o di mantenimento delle infrastrutture per la mobilità.

Il prezzo base di vendita viene determinato in €. 44.636,00 (diconsi euro quarantaquattroseicentotrentasei virgola zero zero) oltre oneri di legge.

Con aumento al rialzo di € 5.000,00 o multipli di € 5.000.00.

-0-

LOTTO N. 3: APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI MALTIGNANO.



I terreni sono ubicati in Via Abruzzi a Maltignano (AP), zona prevalentemente residenziale, distante poco meno di due chilometri dal centro cittadino sia di Maltignano sia di Sant'Egidio alla Vibrata. Nelle immediate vicinanze troviamo supermercati, uffici pubblici e privati, negozi, banche, e zone di verde pubblico e privato.

Poco distante troviamo la zona industriale di Sant'Egidio alla Vibrata, in quanto Via Abruzzi collega Maltignano e Sant'Egidio alla Vibrata.

Il lotto si trova in prima linea rispetto alla strada principale.

Il lotto confina a nord con Via Abruzzi e per una porzione con un'attività commerciale, ad est, a sud e ad ovest con altri terreni, sia agricoli sia edificabili.

Il lotto è delimitato sui due lati che confinano con l'attività commerciale con cordolo in cls con copertina superiore e recinzione in ferro, mentre negli altri lati il confine è dato dalla piantumazione di siepi di vario tipo, con altezza variabile fra due e tre metri.

La conformità del terreno è pressoché pianeggiante e presenta una forma non molto regolare, in quanto la parte che porta a Via Abruzzi (particella 112) presenta forma allungata.

Allo stato attuale il terreno menzionato, presenta piantumazioni di vario tipo e alberi da frutto (meli, peri, prugni, mele vigne di piccola entità, peschi, ulivi....).

Dati catastali

Il terreno è distinto catastalmente come segue: Comune di Maltignano al foglio 9

Particella n. 85 seminativo classe 1, superficie mq 2.380,00 – reddito dominicale € 11,68 – reddito agrario € 13,52

Particella n. 86 seminativo classe 1, superficie mq 870,00 – reddito dominicale € 4,27 – reddito agrario € 4,94

Particella n. 112 seminativo classe 2, superficie mq 2.850,00 – reddito dominicale € 11,78 – reddito agrario € 14,72

Particella n. 171 seminativo classe 3, superficie mq 1.134,00 – reddito dominicale € 3,51 – reddito agrario € 5,27

Particella n. 188 seminativo classe 1, superficie mq 710,00 – reddito dominicale € 3,48 – reddito agrario € 4,03.

Destinazione urbanistica

Il terreno di cui sopra, dall'analisi dello stralcio planimetrico catastale, del P.P.A.R. approvato in data 03.11.1989, del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adeguato al P.P.A.R., presenta la seguente destinazione urbanistica:

Art. 99 – Area di progetto Coordinato 11 per:

porzione della particella 85, per una superficie di mq 1.253



porzione della particella 86, per una superficie di mq 663
porzione della particella 112, per una superficie di mq 380
porzione della particella 188, per una superficie di mq 603
porzione della particella 171, per una superficie di mq 927.

Strada Pubblica per:

porzione della particella 85, per una superficie di mq 1.127
porzione della particella 86, per una superficie di mq 207
porzione della particella 112, per una superficie di mq 2.470
porzione della particella 188, per una superficie di mq 107
porzione della particella 171, per una superficie di mq 207.

Per i terreni ricadenti in “Area di progetto Coordinato 11” sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso, con i relativi vincoli urbanistici:

Interventi di nuova edificazione in aree qualificate “C” ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444

L’intervento edilizio ha come obiettivi il miglioramento della viabilità esistente e l’acquisizione alla proprietà ed all’uso di alcuni spazi da destinare a parcheggio e a verde pubblico.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di fabbricabilità territoriale IT 0,50 mc/mq

Altezza massima H max 7,50 ml

Distanza dai confini DC 5,00 m

Distanza dai fabbricati DF 10,00 m

Le destinazioni d’uso previste sono le seguenti:

Commercio al dettaglio

Pubblici esercizi per il ristoro e svago

Studi professionali e d’artisti

Artigianato di servizio

Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia

Attrezzature socio-assistenziali

Attività direzionali e di servizio.

Nella convenzione del P.R.G. è prevista la concessione gratuita di tutti gli spazi destinati a strade; la concessione gratuita degli spazi destinati a verde pubblico e parcheggio (la cui realizzazione sarà in ogni caso a carico dell’Amministrazione Comunale).

Le porzioni rimanenti e ricadenti in zona “Strada pubblica”, sono soggette al rispetto delle prescrizioni di:



Distacco dai Fabbricati dai confini (Art. 5 N.T.A. del P.R.G.)

Distanza dalle strade (Art. 6 N.T.A. del P.R.G.)

Tutela della vegetazione esistente (Art. 24 N.T.A. del P.R.G.)

Il prezzo base di vendita viene determinato in €. 124.737,00 (diconsi euro centoventiquattrosettecentotrentasette virgola zero zero) oltre oneri di legge.

Con aumento al rialzo di € 5.000,00 o multipli di € 5.000.00.

DETERMINA

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 13:00 del giorno precedente quello fissato dal delegato 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 5, 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 in uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche



dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.¹¹

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia con programmi 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 di Concordato Preventivo del Tribunale di Teramo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con dati orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenuto presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuta pagamento venga indicata come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è non è direttamente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del



documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e copia della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **intestato a: CONCORDATO PREVENTIVO GIEFFE MODA S.p.a., IBAN: IT 30 Y 08473 15302 000000140427** in essere presso la **BCC DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA - Filale di Teramo** con causale "vendita"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo **pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:



Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non 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; i commissari liquidatori, referenti 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 15:00 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 dai commissari liquidatori referenti 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 commissari liquidatori referenti della procedura di porranno 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 ai commissari liquidatori, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico su 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 20 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 sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare ai commissari liquidatori 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 dei compensi spettanti in base al decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione e delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. I commissari liquidatori, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositeranno apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dei Liquidatori nominati:

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 posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziarie sottratta al pagamento di compensi o altri 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 sul sito web **www.falimientiesate.it** - sui quotidiani cartacei locali 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,



manca 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;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visite 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, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

Gli interessati potranno reperire ulteriori informazioni presso:

- **Liquidatore Giudiziale Avv. Alessandra Pinciarelli**, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE) alla Via Volturmo, n. 8 (tel. 085/8991185 – 329/2810232, mail: piciarelli@libero.it)
- **Liquidatore Giudiziale Dott. Sergio Saccomandi**, con studio in Teramo alla Via L. Brigiotti n. 12 (tel. 0861/229712- 348/6700939, mail: s.sacomandi@essestudioassociati.it)
- **pec procedura di Concordato Preventivo: liquidazionetecp242012@procedurepec.it;**

-che le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate telefonicamente e/o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'intersezione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Ulteriori informazioni possono essere richieste



ai suddetti Liquidatori. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 – telefono: 0586/20141 – email: assistenza@astetelematiche.it I recapiti indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente decreto;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Teramo, 31/01/2023

Il Giudice delegato
dott. Giovanni Cirillo

