



**TRIBUNALE DI TERAMO**

Fallimento n.50/2017 Reg.Fall.

**DI GENNARO COSTRUZIONI s.r.l.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**

**con modalità telematica asincrona**

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

Giudice Delegato Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il sottoscritto Avv. Carlo Del Torto, con studio in Teramo, Professionista delegato, dal Tribunale di Teramo, al compimento delle operazioni di vendita di tutto il compendio immobiliare del fallimento in epigrafe indicato, nonché a tutte le attività connesse e conseguenti:

Visto il provvedimento del Tribunale di Teramo n. del 7.09.2017 in relazione alle modalità di vendita;

Visto il provvedimento del Tribunale di Teramo di integrazione al provvedimento del 7.09.2017;

Visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge n. 132/15;

Visto il programma di liquidazione;

Vista la integrazione al programma di liquidazione;

Visto il provvedimento di approvazione del programma di liquidazione;

Visto il parere del Comitato dei Creditori;

Vista la perizia deposita in atti e successive integrazioni ex art.173 bis disp.att.c.p.c.;

Visto i provvedimenti del Tribunale di Teramo del 29.10.2020 e del 17.12.2020;

**AVVISA CHE**

che il giorno **10 maggio 2023 alle ore 11:00**, presso il proprio studio in Teramo, alla Via Irelli n. 6, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, **COMPLESSO EDILIZIO "PRISMA" lotto n. 1**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32.

**INFORMATIVA GENERALE**

Il complesso commerciale e direzionale, denominato **"PRISMA"**, identificato in n. **1 lotto** è costituito

dal seguente immobile: Fabbricato Commerciale/Direzionale ubicato a Tortoreto (TE) – via Nazionale Adriatica n. 65

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile in oggetto, in base al vigente P.R.E. di Tortoreto, ricade in "Zona C" espansione litoranea-struttura urbana esistente - "Sotto zona C2" - art.51 N.T.A. Nel dettaglio l'intervento con il quale è stato realizzato il fabbricato in oggetto risulta ricadere in un'area oggetto di comparto edificatorio e soggetta a convenzione, del 19/06/2007 effettuata tra il Comune di Tortoreto e la società Di Gennaro Costruzioni s.r.l. rep.224917, con obbligo di cessione di aree a destinazione pubblica pari al 40% della superficie territoriale.

La superficie territoriale del comparto infatti risulta pari a 6152 mq mentre le superfici per opere di urbanizzazione già cedute all'amministrazione risultano circa 2464 mq (ovvero oltre il 40%).

Il lotto edificabile, secondo ultimo titolo assentito incidente sugli indici urbanistici (PdC 179/2010), aveva una superficie edificabile realizzabile pari a 3691 mq ( $6152 \times 0,6$ ), con il valore 0,6 che indica l'Indice di fabbricabilità territoriale Ut.

La progettazione urbanaria prevedeva la realizzazione di 3 corpi di fabbrica:

- il primo ad Ovest di forma allungata a destinazione commerciale e terziaria al quale è risultata attribuita una superficie edificabile pari a 1639,20 mq (lotto 1) ed ubicato sul fg. 26 part. 3130;
- il secondo ed il terzo ad Est a destinazione residenziale per una superficie edificabile complessiva pari a 2048,62 mq (lotto 2) e ubicati al fg. 26 part. 3126 - 3132.

I tre corpi di fabbrica quindi avrebbero sviluppato in totale una superficie edificabile pari a 3.687,82 mq come ben evincibile anche dal PdC 179/2010.

Inoltre le previsioni di progetto individuano nella parte centrale dell'area una viabilità con giacitura Nord-Sud con accesso da Via 2 Giugno e nella parte terminale a Sud con rampa di accesso al piano seminterrato del corpo di fabbrica in adiacenza alla SS16. L'area sulla quale insiste la viabilità è contraddistinta dalla part. 3131 del fg. 26.

Allo stato attuale risulta realizzato unicamente il corpo di fabbrica ad Est e le opere di sistemazione esterna tra il predetto corpo e Via Nazionale Adriatica.

Il corpo di fabbrica realizzato presenta due piani fuori terra ed un interrato a destinazione accessoria; piano terra a destinazione commerciale mentre al piano primo presenta l'individuazione di unità direzionali e commerciali (allo stato attuale una unità risulta intestata ad altra per la quale esiste anche il Certificato di agibilità sopra citato).

Le aree ed Est del lotto 1 invece risultano prive di interventi compresa la viabilità centrale sulla part. 3131. Le aree quindi che al momento non risultano edificate come da progetti presentati sono le part. 3128, 3132 e 3131.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Per quanto riguarda la costruzione questa non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Tortoreto, settore edilizia privata, risulta che l'immobile identificato al lotto n.1, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire (a seguire PdC) n. 105/2007 del 31/07/2007 per Realizzazione di un complesso Commerciale e Direzionale in Via Nazionale, all'interno del Comparto in Zona C2 approvato con Delibera C.C. n. 48 del 28/10/2004;
- Denuncia Inizio Attività (a seguire DIA) prot. 25755 del 20/11/2007 per variante ubicazione al PdC n. 105/2007 del 30/07/2007 per Realizzazione di un complesso Commerciale e Direzionale in Via Nazionale Adriatica;
- PdC n. 21/2009 dell'11/02/2009 per Variante in C.O. al PdC n. 105/2007 del 31/07/2007 relativi alla realizzazione di un complesso Commerciale e Direzionale, all'interno del Comparto in zona C2 – Lotto C – approvato con Delibera C.C. n. 48 del 28/10/2004;
- Autorizzazione ANAS apertura innesto con la SS10 prot. C.A. 001097-I del 21/01/2010;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (a seguire SCIA) prot. 19700 dell'11/08/2010 per Realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura di un edificio ad uso commerciale ed uffici (fg. 26 part. 3130);
- PdC n. 179/2010 del 14/12/2010 per Completamento dei lavori di realizzazione di un complesso Commerciale e Direzionale all'interno del comparto zona C2 approvato con Delibera C.C. n. 48 del 28/10/2004 – Variante in C.O. al PdC n. 105/2007 del 31/07/2007 per modifiche architettoniche interne;
- PdC n. 26/11 del 19/02/2011, Variante al PdC n. 179/2010 del 14/12/2010 per modifiche architettoniche interne, sistemazione esterna Nord;
- SCIA prot. 10572 del 19/04/2011 per modifiche interne riguardanti il complesso parzialmente realizzate;
- Comunicazione ultimazione lavori del 26/07/2011 in merito alla SCIA 10572 del 2011 fg. 26, part. 3130, sub. 4;

- PdC n. 152/2011 del 18/08/2011 Variante in corso d'opera al PdC n. 26/2011 del 19/02/2011 per modifiche interne, modifiche sistemazione esterna Nord, Est, Ovest, miglioramento estetico;
- Certificato di Agibilità n. 61/11 del 13/09/2011 rilasciato per unità piano primo sub.4 fg. 27 part, 3376;
- PdC n.15/2015 del 18/02/2015 per modifiche interne al piano primo per realizzazione centro medico.

Per quanto riguarda l'ultimo titolo edilizio, rilasciato dal Comune di Tortoreto al Centro Medico San Nicola srl, si comunica che i lavori non sono stati mai eseguiti e di conseguenza il titolo risulta decaduto.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata sia in riferimento al PdC n.15/2015, le cui opere non sono mai iniziate, che al PdC n.152/2011 le cui opere non sono terminate.

Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta essere, così come da classificazione catastale, ancora in corso di costruzione; il piano terra è privo di tramezzature interne così come anche il primo. Inoltre gli stessi locali risultano privi di finiture, rifiniture ed impianti, ad esclusione degli infissi esterni presenti.

Ad ogni modo il futuro eventuale aggiudicatario potrà completare i locali, tramite relative pratiche edilizie/urbanistiche e catastali, a proprie cure e spese, nel rispetto dei titoli rilasciati.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato, data anche la presenza di un'attività commerciale non facente parte del compendio immobiliare di cui al presente avviso di vendita, seppur per la maggior consistenza costituito da locali in corso di costruzione, risulta trovarsi in buono stato conservativo/manutentivo, compresa l'area esterna fronte strada nazionale adriatica completamente rifinita.

L'area di accesso al piano interrato del fabbricato identificata con la particella n. 3131 risulta non rifinita e pertanto ancora a verde.

## **PARTI COMUNI**

L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di aree ad uso comune di tutti gli immobili che compongono e/o che verranno costituite all'interno del fabbricato come parcheggi esterni, aree esterne, vano scala, corridoi, locali tecnici e aree di manovra.

A tal proposito si specifica che le suddette aree sono anche ad uso comune dell'unità immobiliare già presente all'interno del fabbricato, identificata con il sub.4, di altra proprietà e pertanto non oggetto di vendita nella presente Procedura.

Si fa presente altresì che risulta in comune tra il lotto 1 e il lotto n. 2 (già venduto in precedenza), così come riportato nel progetto approvato, anche la particella n. 3131, anch'essa oggetto di comparto edificatorio, adibita ad area di accesso sia per i posti auto ubicati al piano interrato del lotto n. 1 che per l'ingresso agli eventuali futuri fabbricati da realizzare sulle particelle identificate al lotto n. 2.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

L'immobile verrà trasferito all'eventuale futuro acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova in fase di vendita, comprensivo di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive.

Il tutto come meglio riportato sull'atto di provenienza dell'08/08/2005, rep. 27865, in allegato alla perizia di stima.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile identificato al lotto n. 1 risulta allo stato libero ad esclusione del sub. 9 identificato come lastrico solare, sul quale è posto impianto fotovoltaico e solare termico di potenza nominale pari a 38Kw e per il quale risulta presente contratto di locazione stipulato in data 29/11/2013 a mezzo Notar Biagio

Ciampini, tra la proprietà Di Gennaro Costruzioni s.r.l. e la società Idea s.r.l., per la durata di anni uno, rinnovabile tacitamente di anno in anno, con canone annuo pari a ad € 6.500,00 oltre iva.

Inoltre all'interno del fabbricato di cui al presente lotto è posta un'unità immobiliare di altra proprietà, identificata al sub.4 non acquisita dalla presente Procedura e pertanto non oggetto di vendita.

## **ONERI DI CANCELLAZIONE**

L'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di

riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

Così come indicato nell'elenco gravami, l'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/05/2010 è stata accesa sul terreno acquistato dalla Società fallita, sul quale è stato successivamente edificato l'opificio industriale.

Il tutto come da note allegate alla perizia di stima in atti.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Complessivamente sono **n. 1 lotto**, di seguito elencate le caratteristiche del lotto, meglio riportate e descritte nella perizia in atti e relazione integrativa, alla quale si fa espresso rinvio:

- **Numero Lotto e identificazione del bene**
- **Consistenza**
- **Dati Catastrali con elaborati grafici**
- **Confini catastali**
- **Situazione edilizia**
- **Corrispondenza Catastrale e Conformità Urbanistica**
- **Parti Comuni**
- **Provenienze Ventennali**
- **Visure Formalità Pregiudizievoli**
- **Stato di occupazione**
- **Stima e formazione lotto**

Per le caratteristiche degli immobili, le eventuali difformità, le formalità gravanti (iscrizioni e trascrizioni) e quant'altro non espressamente ivi riportato si fa riferimento al contenuto della relazione di stima, redatta dall'ing. Pier Luigi Gianforte, dal geom. Sabrina Bonucci Marozzi e geom. Armando Villanova in data 17.06.2021, ed alla relazione integrativa a parziale rettifica e sostituzione di alcune parti redatte dagli stessi tecnici in data 13.10.2021, che fanno parte integrante del presente avviso, depositata in atti della procedura e consultabile sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it)

\*\*\* \*\*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

### **LOTTO 1 -**

#### **Fabbricato Commerciale/Direzionale ubicato a Tortoreto (TE) – via Nazionale Adriatica n.65.**

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da opificio a uso commerciale/direzionale, ad esclusione di un'unità immobiliare identificata con il sub.4, edificato su n.2 piani fuori terra e un piano seminterrato, sito nel Comune di Tortoreto alla via Nazionale n.65, oltre un appezzamento di terreno a destinazione edificabile, identificato con la particella n.3131, della superficie complessiva pari a mq.543, adibito a viabilità e comune ai lotto n.1-2 all'interno del comparto edificatorio. Nello specifico il fabbricato risulta costituito da un piano seminterrato destinato a posti auto e locali tecnici, piano terra destinato a locali commerciali, piano primo adibito a uffici, copertura o lastrico solare dove è posto impianto fotovoltaico; completa il tutto un'area esterna fronte strada a uso comune adibita a parcheggi e verde. Il tutto è posto in piena zona residenziale del Comune di Tortoreto completa di qualsiasi genere di servizi del tipo primari e secondari.

L'area sulla quale insiste la viabilità è contraddistinta dalla part. 3131 e dal fg. 26. Allo stato attuale risulta realizzato unicamente il corpo di fabbrica ad Est e le opere di sistemazione esterne del predetto corpo e Via Nazionale Adriatica.

Il corpo di fabbrica realizzato presenta due piani fuori terra ed un piano a destinazione accessoria; piano terra a destinazione commerciale mentre al piano primo presenta l'individuazione di unità direzionali e commerciali (allo stato attuale una unità risulta intestata ad altra per la quale esiste anche il Certificato di agibilità sopra citato). Le aree ed Est del lotto 1 invece risultano prive di interventi compresa la viabilità centrale sulla part. 3131. Le aree quindi che al momento non risultano edificate come da progetti presentati sono le part. 3128, 3132 e 3131.

#### ***DATI CATASTALI IMMOBILI DA TRASFERIRE:***

##### **Catasto Fabbricati:**

- **Fg. 26, Part. 3376, Sub. 8**, Categoria F3;
- **Fg. 26, Part. 3376, Sub. 9**, Zc. 1, Categoria D1;
- **Fg. 26, Part. 3376, Sub. 13**, Categoria F3;
- **Fg. 26, Part. 3376, Sub. 14**, Categoria F3;

**Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

##### **Catasto Terreni:**

- **Fg. 26, Part. 3131**, Qualità Seminativo arborato;

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)**

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 1.213.397,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE</b>	<b>€ 910.048,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA</b>	<b>€ 5.000,00</b>

\*\*\*\*\*

## **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 le ore 13:00 del giorno precedente a 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 ricevendo 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 da tutti gli 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 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 con forme 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 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](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, anche non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura fallimentare del **Tribunale di Teramo**;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato

a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

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

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

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto andranno allegati, in forma di documento in formato pdf o di copia in formato cartaceo, pure per immagini, 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;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalediteramo.it](http://www.tribunalediteramo.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 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 “**FALL. DI GENNARO COSTRUZIONI S.r.l. - PRISMA N. 50/2017**”, acceso presso l’Istituto bancario **BPER Banca S.p.A.**, Piazza Cellini 3, alle coordinate **IBAN IT 48 T 05387 15300 000003300583**, con causale “**Vendita – PRISMA Fall. N. 50/2017, lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione**”.

Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito ed essere di importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto**. In caso di attestazione dell’istituto di credito circa il buon fine del versamento l’offerta verrà ammessa anche nel caso di mancato rispetto del termine di tre giorni. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l’accredito, l’offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all’art. 571 c.p.c.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

#### **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:**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, 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 professionista delegato, 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 della deliberazione finale sulle offerte al'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo ai suoi termini e, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, fermo 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 professionista delegato 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; 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:**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Per il pagamento del residuo saldo prezzo il Giudice Delegato, ritenuta la compatibilità degli artt. 508

e 585 cpc con le norme di riferimento della Legge Fallimentare, con decreto del 2.07.2020 ha autorizzato la regolazione di detto saldo di aggiudicazione anche mediante assunzione del debito ipotecario riconosciuto nello stato passivo esecutivo, tenuto conto dell'ordine di graduazione, alle seguenti inderogabili condizioni da attuarsi anteriormente alla emissione e validazione del Decreto di Trasferimento:

- a) versamento delle somme occorrenti al pagamento degli oneri diretti e indiretti, gravanti sul bene aggiudicato, che siano già esattamente quantificati;
- b) versamento delle somme presuntivamente occorrenti, e quindi salvo conguaglio finale, al pagamento degli oneri diretti e indiretti, gravanti sul bene aggiudicato, ma che non siano ancora quantificati e/o quantificabili.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, è su un'asse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento netto della differenza (i sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta al diritto di registro, ipotecario e catastale nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **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.

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

L'importo complessivo di tali 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.

## **[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno



presenti, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **65 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

- b. inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](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 Casa.it, Idealista.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la Società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, 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;
- e. pubblicazione integrativa e complementare a cura dei creditori ipotecari.

## **RENDE NOTO**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla debitrice, 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, gli aggiudicatari, potranno 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 presentino domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

**d)** che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e da pignoramenti e da vincoli ex art.103, comma 1, L. 3. che saranno cancellate a cura della procedura ed i relativi costi ed oneri a carico di questi. Non potranno essere cancellate le trascrizioni dei contratti e delle decisioni giudiziali. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere compilata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

**e)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non comporta gli offerenti di compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

### **INFORMA**

che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato, nonché custode, Avv. Carlo Del Torto, in Teramo, Via Irelli n. 6 (email: [venditedelegatedigennaro@gmail.com](mailto:venditedelegatedigennaro@gmail.com)).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Teramo, lì 31 gennaio 2023

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Carlo Del Turco**