

TRIBUNALE DI TERAMO
FALLIMENTO N. 52-2019/R.F.



Firmato digitalmente da:
CAPPELLETTI MICHELE
Firmato il 24/03/2023 12:31
Seriale Certificato: 2052732
Valido dal 03/01/2023 al 03/01/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

G.D.: DOTT. FLAVIO CONCIATORI
CURATORE: DOTT. MICHELE CAPPELLETTI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TERZO TENTATIVO**

Visto il provvedimento del Giudice Delegato datato 22/03/2023, nonché il Programma di Liquidazione approvato ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare e sue successive integrazioni, il curatore Dott. Michele Cappelletti, esaminati gli elaborati peritali rimessi dal tecnico stimatore,

AVVISO

che tramite il portale internet del gestore della vendita <https://d.si.falloaste.it>, **il giorno 1° giugno 2023 ore 11:00 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Descrizione:

Immobile 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Atri (Te) alla C.da Falsacappa n. 10 e censito in catasto fabbricati al foglio 37, particella 234, sub 10, Cat. C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 12 mq, Piano S1, locale di deposito, fondaco.

Immobile 2: Unità immobiliare sita nel Comune di Atri (Te) alla C.da Falsacappa n. 10 e censito in catasto fabbricati al foglio 37, particella 234, sub 20, Cat. C/2, classe 2, consistenza 65 mq, superficie catastale 79 mq, Piano 3, locale di sgombero, sottotetto.

Immobile 3: Unità immobiliare sita nel Comune di Atri (Te) alla C.da Falsacappa n. 10 e censito in catasto fabbricati al foglio 37, particella 234, sub 21, Cat. A2, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq, piano S1 – 3, abitazione civile.

Diritti: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Identificazione catastale: I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Atri (TE):
Immobile 1 - foglio 37, particella 234, sub 10, Cat. C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 12 mq, Piano S1.

Immobile 2 - foglio 37, particella 234, sub 20, Cat. C/2, classe 2, consistenza 65 mq, superficie catastale 79 mq, Piano 3, locale di sgombero, sottotetto.

Immobile 3 - foglio 37, particella 234, sub 21, Cat. A2, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq, piano S1 – 3.

Come riportato dal Tecnico in perizia, *“sussiste la necessità di aggiornamento della planimetria catastale e dell’elaborato planimetrico ai fini dell’emissione dell’eventuale successivo decreto di trasferimento. Di tale circostanza è stato tenuto conto nella valutazione economica del bene.”*

In particolare, le difformità riscontrate riguardano:

Immobile 1 La rappresentazione catastale si scosta dal reale in quanto non è stato realizzato il vano ascensore con conseguente incremento della superficie del locale di circa 1,5 mq. Vi è necessità dunque di aggiornamento della planimetria catastale e dell’elaborato planimetrico ai fini dell’emissione dell’eventuale successivo decreto di trasferimento.

Immobile 2: l’unità immobiliare non ha alcuna corrispondenza con la sua rappresentazione catastale né sotto il profilo materiale in quanto essa risulta infatti suddivisa in due locali mentre nella realtà esistono dividenti interni con più locali e servizi) né sotto il profilo della destinazione d’uso (classificata catastalmente C2 quindi sottotetto, locale di sgombero, ma infatti ha tutte le caratteristiche di una locale abitazione). Catastalmente risulta poi presente il vano ascensore (non realizzato), mentre la sua superficie, di natura condominiale, risulta incorporata nell’unità immobiliare unitamente a parte, anch’essa condominiale, del pianerottolo di arrivo al piano. È stato inoltre realizzato un balcone sul fronte est non presente nella planimetria catastale.

Immobile 3: lo stato di fatto dell’appartamento si scosta da quello rappresentato nella scheda catastale sostanzialmente per la presenza di un balcone sul fronte Ovest (con contestuale trasformazione di una finestra in una porta – finestra) non rappresentato nella planimetria catastale. Sono inoltre stati riscontrati assai modesti scostamenti dell’altezza al colmo del vano (2,53 m in luogo di 2.60) ed all’imposta sul lato Nord (1,65 m in luogo di 1,60).

Stato di occupazione: Tutti gli immobili risultano liberi da persone o cose.

Regolarità edilizia: Come riportato in perizia dal CTU,

“Immobile 1: la planimetria autorizzata dell’unità immobiliare quale rappresentata nella Concessione edilizia n. 10/2003 del 13/02/2003 si scosta dal reale in quanto non è stato realizzato il vano ascensore con conseguente incremento della superficie del locale di circa 1,5 mq.

Vista la natura della difformità riscontrata, lo scrivente ritiene che per la sua regolarizzazione possa procedersi, previa specifica istanza da inoltrare al Comune di Atri per il conseguimento di una sanatoria ex Art 36/37 D.P.R. 380/2001. Quanto sopra considerato, al fine di fornire una valutazione

attendibile, lo scrivente in fase di stima del complesso, valuterà la circostanza sopra indicata applicando adeguato fattore correttivo e redigendo il rapporto valutativo sulla base delle superfici assentite.

Immobile 2: l'unità immobiliare esaminata risulta difforme da quella approvata, quale rappresentata nella Concessione edilizia n. 10/2003 del 13/02/2003, pianta Piano Sottotetto. Premesso che nella "Pianta del Piano Sottotetto", approvata con la richiamata C.E. n. 10/2003 del 13/02/2003, non viene indicata la destinazione d'uso dei due locali nei quali la u.i. risulta suddivisa, questa risulta classata come C2 "locali di sgombero, deposito di merci e sottotetti". Le difformità riscontrate più evidenti sono:

- a) la effettiva realizzazione di una u.i. da destinarsi a residenza, con la realizzazione di tramezzature per la creazione dei vari locali ed un servizio igienico;
- b) la realizzazione di un balcone sul fronte est, con contemporanea trasformazione di una finestra in portafinestra;
- c) la mancata realizzazione del vano ascensore, con accorpamento della sua superficie, di natura condominiale, nell'unità immobiliare unitamente a parte, anch'essa condominiale, del pianerottolo di arrivo al piano;

Vista la natura delle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene che le difformità (sub b) e c) potrebbero essere sanate ex art. 30/31 de D. L.R. 380/01 previa specifica istanza da inoltrare al Comune di Atri per il conseguimento della sanatoria.

La difformità di cui sub a) (destinazione uso) non risulta sanabile in quanto un intervento di recupero del sottotetto (come quello operato per la contigua u.i. sub 21, di cui dirò nel seguente lotto 3) non risulta possibile, poiché requisito essenziale per poter fruire della specifica normativa è l'assenza di qualsiasi difformità edilizia nel bene su cui si interviene: circostanza questa certamente non presente nel caso di che trattasi. In definitiva per il recupero della conformità edilizio – urbanistica, a parere dello scrivente, è necessario procedere alla demolizione delle opere abusive poste in essere ed alla successiva esecuzione dei conseguenti lavori di finitura (riprese di intonaco, tinteggiature, etc).

Alla luce di quanto sopra, al fine di fornire una valutazione attendibile, lo scrivente in fase di stima del complesso, considererà le circostanze sopra indicate applicando adeguati fattori correttivi e redigendo il rapporto valutativo sulla base delle superfici assentite. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità".

Immobile 3: Rispetto a quanto assentito con il P.d.C. 07/2009 per il recupero abitativo del sottotetto lo stato di fatto si discosta in quanto risulta:

- la presenza di un balcone sul fronte Ovest non autorizzato, con contestuale trasformazione di una finestra in una porta – finestra non rappresentata nel relativo prospetto del progetto autorizzato. Sono inoltre stati riscontrati assai modesti scostamenti dell'altezza al colmo del vano (2,53 m in luogo di 2.60) ed all'imposta sul lato Nord (1,65 m in luogo di 1,60). Non è stato rinvenuto il certificato di

agibilità”

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla fallita, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Attestato di prestazione energetica: Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro non menzionato nel presente avviso si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

al valore d'asta di: Euro 28.350,00 (ventottomilatrecentocinquanta/00)

offerta minima: Euro 21.262,50 (ventunomiladuecentosessantadue/50)

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille/00)

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato di una percentuale a titolo di compenso spettante al coadiutore delle vendite. La commissione a carico dell'aggiudicatario verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sotto indicati e su ciascuna frazione si calcolerà la relativa percentuale. Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione.

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

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

LOTTO 6

Descrizione:

Immobile 6: Unità immobiliare sita nel Comune di Città Sant'Angelo, viale Matrino cnc e censito in catasto fabbricati al foglio 19, particella 232, sub 78, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, piano T, posto auto scoperto.

Immobile 7: Unità immobiliare sita nel Comune di Città Sant'Angelo, viale Matrino snc e censito in catasto fabbricati al foglio 19, particella 232, sub 79, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, piano T, posto auto scoperto.

Immobile 8: Unità immobiliare sita nel Comune di Città Sant'Angelo, viale Matrino snc e censito in catasto fabbricati al foglio 19, particella 232, sub 81, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, piano T, posto auto scoperto.

Diritti: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Identificazione catastale: I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE):

Immobile 6: è censito in catasto fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo al foglio 19, particella 232, sub 78, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, piano T.

Immobile 7: è censito in catasto fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo al foglio 19, particella 232, sub 79, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, piano T.

Immobile 8: è censito in catasto fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo al foglio 19, particella 232, sub 81, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, piano T.

Come riportato dal Tecnico in perizia, per tutti i subalbeni *“la rappresentazione catastale dell'area interessata dall'intervento edilizio è difforme dalla rappresentazione della stessa come ne viene fatta in sede di titolo edilizio.”*

Stato di occupazione: Gli immobili risultano liberi.

Regolarità edilizia: Come riportato in perizia dal CTU,

“Immobile 6, immobile 7, immobile 8: Come già riferito lo stato attuale dei luoghi è difforme dalla loro rappresentazione planimetrica catastale. La rappresentazione catastale risulta anche difforme da quella autorizzata con i titoli edilizi: quest'ultima, però, risulta almeno qualitativamente conforme allo stato di fatto. Infatti la rappresentazione progettuale, approvata, della sistemazione esterna dell'area, con tanto di recinzione, include una porzione di terreno, nella parte più a sud del lotto interessato dall'intervento edilizio, posta all'interno sia della recinzione oggi esistente che di quella “di progetto”. Tale porzione di terreno è contraddistinta in catasto con la particella 461; essa non risulta trasferita nella proprietà di xxxxxxxxx con l'atto Notaio xxxxx e scompare nella rappresentazione catastale, la quale riflette il bene acquisito da xxxxxxxx con l'atto xxxxxx. In definitiva il terreno oggi di pertinenza dell'edificio risulta diverso, ed inferiore, a quello previsto nel progetto approvato e,

conseguentemente, la sistemazione esterna in essere dell'area (e la sua rappresentazione catastale) non può ritenersi conforme alle previsioni progettuali approvate. Per ovviare a tale situazione ritengo debba procedersi all'acquisizione, se possibile, di un nuovo titolo edilizio che confermi la validità delle autorizzazioni rilasciate in riferimento all'odierno lotto di proprietà della xxxxxxxx (in pratica la attuale rappresentazione catastale); in alternativa, ove necessario per il rispetto degli standard urbanistici, procedere, ove necessario per il rispetto degli standard urbanistici, perseguire la cessione di volumetria da altro lotto di terreno. Di tali circostanze è stato tenuto conto nella valutazione economica dei beni.”

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla fallita, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Attestato di prestazione energetica: Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Per le caratteristiche, leggi e norme applicabili, le specificazioni delle conformità, le formalità, le garanzie e quant'altro non menzionato nel presente avviso si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

al valore d'asta di: Euro 3.375,00 (tremilatrecentosettantaquattro/00)

offerta minima: Euro 2.531,25 (duemilacinquecentotrentuno/25)

In caso di gara eventuali offerte in numero non potranno essere inferiori a:

Euro 500,00 (cinquecento/00)

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato di una percentuale a titolo di compenso spettante al coadiutore delle vendite. La commissione a carico dell'aggiudicatario verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sotto indicati e su ciascuna frazione si calcolerà la relativa percentuale. Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione.

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

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

DETERMINA

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal 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. 577 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 pubblicate online e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 20 febbraio 2015, che peraltro 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'espressiva indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni

previste dal presente regolamento;

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 60 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 offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un

allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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 accettata non prima di cento trenta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario previsto per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagini. 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 d'aggiudicazione;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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 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), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace;
- copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima,

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato a "TRIBUNALE TERAMO - FALC. 52/2019", acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Romano e Fianca, filiale di Teramo (IBAN: IT14R0847315302000000140599) con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora 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, 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 curatori, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano

telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dai curatori, 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 curatori disporranno la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. TERMINI PER IL SALDO DEL PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai curatori 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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli

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

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai curatori successivamente all'aggiudicazione. La curatela, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura della curatela:

- a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano 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 data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegjudiziarie.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 e sul sito www.fallimentieaste.it, 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 e 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 mancanze di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

d) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal curatore:

- **Dott. Michele Cappelletti**, C.so de Michetti, 11 Teramo (TE), e-mail: studcap@libero.it, Tel. 0861.285273;
- **Pec procedura: tef522019@procedurepec.it**,

nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, lì 24 marzo 2023

Il Curatore
Dott. Michele Cappelletti