



TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare
N.R.F. 55-2016

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

Curatore: Avv. Maurizio Valentini

Il Curatore, Avv. Maurizio Valentini, con studio in 64026 Roseto degli Abruzzi (Te), Via Patini n. 9, delegato dal G.D. presso il Tribunale di Teramo, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con provvedimento del 17.05.2021 e del 2.07.2021; visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite; Visto il programma di liquidazione modificato e approvato; Vista la perizia depositata in atti; Visto il verbale dell'incontro del 17.12.2020 ex art. 47 quater o.g. dell'Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo; Visto il provvedimento emesso dal G.E. in data 11.06.2021 con il quale è stato nominato il gestore della presente vendita telematica asincrona ed è stato indicato il prezzo base d'asta;

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.astegiudiziarie.it, il **giorno 28 luglio 2023, alle ore 10:00** avrà inizio (presso lo studio del Curatore – Referente della procedura esecutiva) con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

- A) DIRITTI PARI AD 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU UN COMPLESSO EDILIZIO composto da due palazzine denominate "A" e "B" in corso di costruzione ad uso residenziale, site in Morro D'Oro, F.ne Pagliare, Via Bologna snc, censite al Catasto Urbano al foglio 25, p.lla 943, sub 1, Cat. F/3, P. T.; sub 2, Cat. F/3, P. T.; sub 3, Cat. F/3, P. T; sub 4, Cat. F/3, P. 1; sub 5, Cat. F/3, P. 1; sub 6, Cat. F/3, P. 2; sub 7, Cat. F/3, P. 2; sub 8, Cat. F/3, P. 3; sub 9, Cat. F/3, P. 3; sub 10, Cat. F/3, P. S1; sub 11, Cat. F/3, P. S1; sub 12, Cat. F/3, P. S1; sub 13, Cat. F/3, P. S1; sub 14, Cat. F/3, P. S1; sub 15, Cat. F/3, P. S1; sub 16, Cat. F/3, P. S1; sub 17, Cat. F/3, P. S1; sub 18, Cat. F/3, P. S1; sub 19, Cat. F/3, P. S1; sub 20, Cat. F/3, P. S1; sub 21, Cat. F/3, P. S1; sub 22,

Cat. F/3, P. S1; sub 23, Cat. F/3, P. S1; sub 24, Cat. F/3, P. S1; sub 25, Cat. F/3, P. S1; sub 26, Cat. F/3, P. S1; sub 27, Cat. F/3, P. S1; sub 28, Cat. F/3, P. S1; sub 29, Cat. B.C.N.C. ai sub 1-24 (corpo scala e disimpegno al P.S1) P.S1-T-1-2-3; sub 30, Cat. B.C.N.C. ai sub 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 (area esterna e spazi di manovra al P.S1) P. S1; sub 31, Cat. F/3, P.S1; sub 32, Cat. F/3, P. S1; sub 33, Cat. F/3, P. S1; sub 34, Cat. F/3, P. S1; sub 35, Cat. F/3, P.S1; sub 36, Cat. F/3, P.S1; sub 37, Cat. F/3, P. S1; sub 38, Cat. F/3, P. S1; sub 39, Cat. F/3, P.S1; sub 40, Cat. F/3, P.S1; sub 41, Cat. F/3, P.S1; sub 42, Cat. F/3, P. S1; sub 43, Cat. B.C.N.C. ai sub da 37 a 42, 44 e da 46 a 53 (corpo scala e disimpegno al P.S1) P.S1-T-1-2-3; sub 44, Cat. F/3, P. T; sub 45, Cat. F/3, P. T; sub 46, Cat. F/3, P. 1; sub 47, Cat. F/3, P. 1; sub 48, Cat. F/3, P. 1; sub 49, Cat. F/3, P. 2; sub 50, Cat. F/3, P. 2; sub 51, Cat. F/3, P. 2; sub 52, Cat. F/3, P. 3; sub 53, Cat. F/3, P. 3; sub 54, Cat. F/3, P. T; sub 55, Cat. F/3, P. T; sub 56, Cat. F/3, P. T; sub 57, Cat. F/3, P. T; sub 58, Cat. B.C.N.C. a tutti i sub (area esterna al P.T) P. T; sub 59, Cat. B.C.N.C. a tutti i sub (area verde al P.T e S1) P. S1-T. Al Catasto Terreni del predetto Comune i beni sono censiti al foglio 25, p.lla 943, mq 1478 (Ente Urbano).

I fabbricati allo stato grezzo ricadono in Zona Edificabile denominate "B3" e sono stati realizzati in virtù di permesso di costruire n. 149 rilasciato dal Comune di Morro D'Oro il 26.06.2006.

Il perito estimatore ha rilevato delle difformità (sia per forma e sia per dimensioni) tra quanto risultante dalla documentazione autorizzativa e quanto effettivamente realizzato. In particolare la particella 129 risulta intestata ad altro proprietario, l'altezza del piano seminterrato è maggiore di 0,30 mt., mentre la larghezza è inferior di 1,60 mt.; sono state modificate le aperture e i balconi su entrambe le palazzine, con diversa distribuzione degli spazi interni su tutti i piani. Mancano la realizzazione della copertura e dell'accesso esterno.

Il perito ha precisato, inoltre, che la palazzina "A" è stata realizzata in completa difformità alle vigenti normative atteso che la stessa si presenta ad una distanza di mt 2,50 ed inoltre l'accesso progettato non potrà essere realizzato a causa del forte dislivello tra il piano seminterrato e il piano stradale.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE EDIFICATA	VALORE DI MERCATO	VALORE TOTALE
<u>Appartamenti in corso di</u> costruzione denominata "PALAZZINA A"	PIANO TERRA 178,40 mq	315,00 €/mq	56.196,00 €
	PIANO PRIMO 196,10 MQ	315,00 €/mq	61.771,50 €
	PIANO SECONDO 196,10 MQ	315,00 €/mq	61.771,50 €
	PIANO TERZO 178,20 MQ	315,00 €/mq	56.133,00 €
<u>Appartamenti in corso di</u> costruzione denominata "PALAZZINA B"	PIANO TERRA 215,50 mq	315,00 €/mq	67.882,50 €
	PIANO PRIMO 244,90 MQ	315,00 €/mq	77.143,50 €
	PIANO SECONDO 244,90 MQ	315,00 €/mq	77.143,50 €
	PIANO TERZO 211,00 MQ	315,00 €/mq	66.465,00 €
<u>Porzione di scantinato in</u> corso di costruzione della "PALAZZINA A"	PIANO SEMINTERRATO 159,85 mq	270,00 €/mq	41.159,50 €
<u>Porzione di scantinato in</u> corso di costruzione della "PALAZZINA B"	PIANO SEMINTERRATO 272,34 mq	270,00 €/mq	73.531,80 €
<u>Parti comuni alle u.i.u. della</u> "PALAZZINA A"	PIANO S1-T-1-2-3 113,97 mq	90,00 €/mq	10.257,30 €
<u>Parti comuni alle u.i.u. della</u> "PALAZZINA B"	PIANO S1-T-1-2-3 139,32 mq	90,00 €/mq	12.538,80 €
<u>Porzione di scantinato in</u> corso di costruzione comune alle PALAZZINE "A" e "B"	PIANO SEMINTERRATO 136,90 mq	90,00 €/mq	12.321,00 €
entrambe le PALAZZINE "A" e "B"	1.097,30 mq		

B) DIRITTI PARI AD 100/100 DELLA PIENA PROPRIETA' SU DUE LOCALI AD USO MAGAZZINO, TRE POSTI AUTO E UN'AREA URBANA siti in Roseto degli Abruzzi, Viale Marche, censiti al Catasto Urbano al foglio 47, p.lla 2363 sub 4, Cat. C/2, Cl. 1, P. S1; sub 10, Cat. C/2, Cl. 1, P. S1; sub 17, Cat. C/6, Cl. 1, P. T; sub 19, Cat. C/6, Cl. 1, P. T; sub 20, Cat. C/6, Cl. 1, P. T; sub 21, Cat. F/1, P. T. Al Catasto Terreni del predetto Comune, i beni sono censiti al foglio 47, p.lla 2363, mq. 335. Detti immobili ricadono in zona edificabile "B" sottozona "B2" e sono stati realizzati in virtù di C.E. n. 36 del 14.03.2003, di permesso di costruire in sanatoria del 18.06.2004, in variante alla C.E. predetta, di permesso di costruire in sanatoria n. 225 del 19.12.2016, giusta SCAGI n. 149 del 28.12.2017. Il perito estimatore non ha rilevato difformità tra quanto risultante dalla documentazione autorizzativa e quanto effettivamente realizzato.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE EDIFICATA	VALORE DI MERCATO	VALORE TOTALE
<u>Locali Ad uso magazzino</u>	PIANO SEMINTERRATO 13,00 mq	500,00 €/mq	6.500,00 €
<u>Posti auto scoperti</u>	PIANO TERRA 24,00 mq	200,00 €/mq	4.800,00 €
<u>Area urbana</u>	PIANO TERRA 12,00 mq	100,00 €/mq	1.200,00 €

Il prezzo base della vendita è di Euro 217.529,25; l'offerta minima è pari ad € 163.146,93.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000/00** (Euro tremila/00).

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 Curatore per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o 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. 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.

3. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

4. 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.

5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software

di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

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

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi 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 immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; 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);
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

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

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “Tribunale di Teramo Fall. 55/2016”, acceso presso la Banca Popolare di Bari, Filiale di Roseto degli Abruzzi (IBAN: IT24V0542477020000001000423), 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, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, 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 dal Curatore referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Curatore referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita 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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

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 Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Curatore, 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 sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, 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 Curatore. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Curatore 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 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

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 a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore, 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.

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del Curatore:

- A. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti il decreto 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 del decreto 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

- 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

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del riparto;
- f) 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;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura fallimentare, possono essere fornite dal curatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle vigenti leggi e non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti; la

presentazione dell'offerta comporta e presuppone la piena e puntuale conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti e comporta l'accettazione delle condizioni di partecipazione, di vendita e di aggiudicazione.

- gli interessati potranno reperire ulteriori informazioni presso il Curatore Avv. Maurizio Valentini, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE), Via Patini n. 9, tel. 0858936080, e mail avv.valentini@live.it, pec maurizio.valentini@pecordineavvocatilaquila.it, nonché presso il perito estimatore Geom. Domenico Bonaduce, con studio in Roseto degli Abruzzi (Te), F.ne Cologna Spiaggia, Via dei Piceni n. 6 (Telefono 085/8937150, e-mail: geometra.bonaduce@tiscali.it);
- che la presente procedura è stata pubblicata sul PVP.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

- A) **DIRITTI PARI AD 100/100 DELLA PIENA PROPRIETA' SU UN COMPLESSO EDILIZIO** composto da due palazzine denominate "A" e "B" in corso di costruzione ad uso residenziale, site in Morro D'Oro, F.ne Pagliare, Via Bologna snc, censite al Catasto Urbano al foglio 25, p.lla 943, sub 1, Cat. F/3, P. T.; sub 2, Cat. F/3, P. T.; sub 3, Cat. F/3, P. T; sub 4, Cat. F/3, P. 1; sub 5, Cat. F/3, P. 1; sub 6, Cat. F/3, P. 2; sub 7, Cat. F/3, P. 2; sub 8, Cat. F/3, P. 3; sub 9, Cat. F/3, P. 3; sub 10, Cat. F/3, P. S1; sub 11, Cat. F/3, P. S1; sub 12, Cat. F/3, P. S1; sub 13, Cat. F/3, P. S1; sub 14, Cat. F/3, P. S1; sub 15, Cat. F/3, P. S1; sub 16, Cat. F/3, P. S1; sub 17, Cat. F/3, P. S1; sub 18, Cat. F/3, P. S1; sub 19, Cat. F/3, P. S1; sub 20, Cat. F/3, P. S1; sub 21, Cat. F/3, P. S1; sub 22, Cat. F/3, P. S1; sub 23, Cat. F/3, P. S1; sub 24, Cat. F/3, P. S1; sub 25, Cat. F/3, P. S1; sub 26, Cat. F/3, P. S1; sub 27, Cat. F/3, P. S1; sub 28, Cat. F/3, P. S1; sub 29, Cat. B.C.N.C. ai sub 1-24 (corpo scala e disimpegno al P.S1) P.S1-T-1-2-3; sub 30, Cat. B.C.N.C. ai sub 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 (area esterna e spazi di manovra al P.S1) P. S1; sub 31, Cat. F/3, P.S1; sub 32, Cat. F/3, P. S1; sub 33, Cat. F/3, P. S1; sub 34, Cat. F/3, P. S1; sub 35, Cat. F/3, P.S1; sub 36, Cat. F/3, P.S1; sub 37, Cat. F/3, P. S1; sub 38, Cat. F/3, P. S1; sub 39, Cat. F/3, P.S1; sub 40, Cat. F/3, P.S1; sub 41, Cat. F/3, P.S1; sub 42, Cat. F/3, P. S1; sub 43, Cat. B.C.N.C. ai sub da 37 a 42, 44 e da 46 a 53 (corpo scala e disimpegno al P.S1) P.S1-T-1-2-3; sub 44, Cat. F/3, P. T; sub 45, Cat. F/3, P. T; sub 46, Cat. F/3, P. 1; sub 47, Cat. F/3, P. 1; sub 48, Cat. F/3, P. 1; sub 49, Cat. F/3, P. 2; sub 50, Cat. F/3, P. 2; sub 51, Cat. F/3, P. 2; sub 52, Cat. F/3, P. 3; sub 53, Cat. F/3, P. 3; sub 54, Cat. F/3, P. T; sub 55, Cat. F/3, P. T; sub 56, Cat. F/3, P. T; sub 57, Cat. F/3, P. T; sub 58, Cat. B.C.N.C. a tutti i sub (area esterna al P.T) P. T; sub 59, Cat. B.C.N.C. a tutti i sub (area verde al P.T e S1) P. S1-T.
- B) **DIRITTI PARI AD 100/100 DELLA PIENA PROPRIETA' SU DUE LOCALI AD USO MAGAZZINO, TRE POSTI AUTO E UN'AREA URBANA** siti in Roseto degli Abruzzi, Viale Marche, censiti al Catasto Urbano al foglio 47, p.lla 2363 sub 4, Cat. C/2, Cl. 1, P. S1; sub 10, Cat. C/2, Cl. 1, P. S1; sub 17, Cat. C/6, Cl. 1, P. T; sub 19, Cat. C/6, Cl. 1, P. T; sub 20, Cat. C/6, Cl. 1, P. T; sub 21, Cat. F/1, P. T.

La piena proprietà del lotto unico è pervenuta alla società fallita in virtù dei seguenti titoli: atto di compravendita del 18.05.2001, trascritto a Teramo il 19.05.2001 al n. 4251 di formalità; atto di compravendita del 15.01.2003, trascritto a Teramo il 6.02.2003 al n. 1631 di formalità; atto di compravendita del 4.05.2005, trascritto a Teramo l'11.05.2005 al n. 4295 di formalità; atto di compravendita del 31.10.2005, trascritto a Teramo il 24.11.2005 al n. 12341 di formalità; atto di permuta del 2.11.2005, trascritto a Teramo il 29.11.2005 al

n. 12502 di formalità.

Roseto degli Abruzzi, il 25.05.2023

Il Curatore
Avv. Maurizio Valentini



Firmato digitalmente da:
VALENTINI MAURIZIO
Firmato il 25/05/2023 10:32
Seriale Certificato: 899418
Valido dal 09/11/2021 al 09/11/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Fallimenti e
ASTE