



TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare
Fallimento N. 49/2021 Reg. Fall.
Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

Il dott. Antonio Bucciarelli, con studio in Teramo alla Via Orto Agrario n. 17 (*mail pec: esastudio@pec.it*), in qualità di Curatore del Fallimento n. 49/2021 R.F. del Tribunale di Teramo:
- visti il verbale dell'incontro del 17 dicembre 2020 *ex art. 47-quater* o.g. dell'Ufficio Procedure Concorsuali ed Esecuzioni Forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo e l'Ordinanza di vendita telematica asincrona del 30 dicembre 2022, agli atti del fascicolo telematico della presente procedura fallimentare, qui da considerarsi in quanto compatibile con le norme della legge fallimentare e con il Programma di Liquidazione approvato come in atti;
-visto il provvedimento reso dal Giudice Delegato alla presente Procedura Fallimentare in data 6 ottobre 2022, con cui è stato nominato il gestore della presente "vendita telematica asincrona";

AVVISA

che, tramite il portale internet <https://dasi.fallcoaste.it> del gestore delle vendite telematiche, **il giorno 30 NOVEMBRE 2023, alle ore 16.00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte di acquisto, da depositarsi in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal Curatore per il loro esame, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dell'immobile e dei beni mobili di cui al lotto sub 1), come di seguito indicato e descritto e per i cui dettagli si rimanda alla perizia di stima dell'Ing. Andrea Manente, oggetto di pubblicazione unitamente al presente avviso di vendita.

LOTTO n. 1

Bene immobile

Descrizione - *"Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) su porzione di opificio industriale/artigianale sito nel Comune di Corropoli (TE), nella zona industriale in Contrada Santa Scolastica, con area esterna di pertinenza, composto di due piani comunicanti mediante scale e montacarichi interni. Il piano seminterrato è destinato a laboratorio per la lavorazione di pellami con annessi locali di servizio ed igienici, della superficie complessiva lorda di circa mq. 696,00; il piano terra è destinato a laboratorio per la lavorazione dei pellami per una superficie lorda di circa mq. 414,00, oltre alla superficie lorda di circa mq. 230,00 per locali ingresso, esposizione, uffici, archivio, servizi e disimpegno. L'area scoperta annessa di circa mq. 1369,00 è destinata a zona piano di carico, zona di manovra e parcheggio ed è delimitata da recinzione"*.

Il tutto individuato in **Catasto fabbricati** del suddetto Comune al **foglio 8, particella 202 subalterno 6**, PS1-T- categoria D/7, rendita catastale € 7.026,00, con area esterna al Catasto Terreni, stesso foglio e particella, quale ente urbano.

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Andrea Manente, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi come parte integrante e sostanziale, nonché integralmente riportato e trascritto nel presente avviso, e dunque nota ed accettata da ogni offerente. Per le caratteristiche degli immobili, le parti comuni, le specifiche costruttive, il grado di finitura, le formalità gravanti e quant'altro si faccia, quindi, riferimento alla suddetta perizia.

Situazione edilizia - La porzione immobiliare è ubicata nell'ambito denominato APE 10 "Zona Industriale-Artigianale Santa Scolastica", del vigente P.R.G. vigente nel Comune di Corropoli. Ai sensi e per gli effetti della legge n° 47/1985, la costruzione originaria è stata intrapresa con Concessione Edilizia n.77 prot./llo 2616/89 del 13.12.1989; successiva Concessione Edilizia n. 61 protocollo 1274/90 del 18.05.1990; successiva Concessione Edilizia in variante n.101

prot./llo4563/90 del 19.12.1990; rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità prot./llo 336/91 del 13.02.1991; successivamente risulta rilasciata la Concessione Edilizia n.35 prot./llo 706/91 del 24.04.1991 e, presentata la Segnalazione di Inizio Attività in Sanatoria prot./llo 6743 dell'11.07.2012. Infine è stata richiesta l'Agibilità in data 12.07.2012, questa ad oggi risulta sospesa per mancanza di invio della documentazione integrativa richiesta dall'Amministrazione Comunale di Corropoli ai fini del rilascio. Tuttavia permangono da sanare con una richiesta di accertamento di conformità per la trasformazione di un accesso carrabile al piano seminterrato, posto sul lato sud del fabbricato, in finestra; la copertura, con struttura in acciaio del piano di carico, sul lato est del fabbricato; la maggiore superficie di circa mq. 60,00, al piano seminterrato lato est, sottostante il piano di carico (zona nuova apertura al PS1 con scivolo d'ingresso nella SCIA in sanatoria). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e tantomeno diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta fruibile ma è sprovvisto del certificato di agibilità in riferimento all'ultima concessione edilizia n. 35 del 24.4.1991.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Attestazione di prestazione energetica: l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica di cui l'aggiudicatario dovrà dotarsi, a proprie spese, prima del decreto di trasferimento e consegnarlo al curatore.

Valore di stima per la vendita: euro 200.250,00 (duecentomiladuecentocinquanta/00).

Beni mobili

Descrizione: i beni oggetto di vendita sono costituiti da macchine per ufficio e arredi, macchinari, rimanenze di magazzino e residui delle lavorazioni, attrezzature e prodotti allo stato grezzo.

I beni risultano meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Andrea Manente, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi come parte integrante e sostanziale, nonché integralmente riportato e trascritto nel presente avviso, e dunque nota ed accettata da ogni offerente. Per le caratteristiche dei beni e quant'altro ad essi inerente si faccia, quindi, riferimento alla suddetta perizia.

Valore di stima per la vendita: euro 26.072,00 (ventiseimilasettantadue/00)

PREZZO DEL LOTTO 1

Prezzo base asta:

Euro 226.322,00 (duecentoventiseimilatrecentoventidue/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta:

Euro 169.742,00 (centosessantanovemilasettecentoquarantadue/00)

Aumenti: in caso di gara ex art 573 cpc, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

* * *

Al prezzo andranno aggiunti, a carico dell'aggiudicatario, le spese e gli oneri fiscali/tributari come per legge. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla redazione di questo avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, già noto all'acquirente, senza garanzia per vizi, evizione o altra mancanza. **In nessun caso** - di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro - **il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento di danni eventualmente subiti, la restituzione anche parziale del prezzo pagato, il rimborso di spese o esborsi di sorta.** Per i macchinari e le attrezzature di lavoro che non sono rispondenti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, anche di salute e sicurezza sul lavoro, il compratore si obbliga al loro regolare smaltimento/distruzione o in alternativa a venderli come pezzi di ricambio, se consentito a norma di legge. Nel caso in cui il compratore intenda procedere alla loro messa a norma, dovrà comunque munirsi della

dichiarazione di avvenuta messa a norma degli stessi macchinari e attrezzature, oltre che dell'attestazione di conformità, nel rispetto della normativa di legge, rilasciata da soggetto abilitato.

L'offerente è portato a conoscenza che:

- oltre al prezzo offerto, dovrà pagare ogni relativa imposta dovuta;
- troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. nell'ipotesi di rifiuto di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine indicato;
- in caso di aggiudicazione, sono a suo carico tutti gli oneri e spese accessorie, anche quelle connesse al ritiro della merce;
- il ritiro dovrà avvenire con mezzi e personale dell'acquirente;
- durante tutte le operazioni di ritiro della merce, all'interno dell'area di pertinenza del fallimento, l'acquirente sarà responsabile degli eventuali infortuni che dovessero accadere al personale addetto al ritiro della merce stessa, esentando sin d'ora la Procedura concorsuale da qualsivoglia responsabilità in merito;
- l'acquirente dovrà inoltre risarcire alla curatela gli eventuali danni che il proprio personale dovesse recare agli altri beni mobili ed immobili del fallimento e/o di terzi.

* * *

Si precisa che l'Ordinanza di vendita del 30 dicembre 2022, agli atti del fascicolo telematico della presente procedura fallimentare, è da considerarsi solo in quanto compatibile con le norme della legge fallimentare e con il Programma di Liquidazione, approvato come in atti. Pertanto,

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 (o uno degli offerenti o il Legale Rappresentante della Società 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. Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili. Il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta. Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.
- all'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c del Fallimento n.49/2021, in essere presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Teramo, Corso San Giorgio, avente le seguenti coordinate: codice iban IT84X054241530000001001566;
- 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,co. IV.

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a

norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato 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;

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;

d) 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, delle foto e degli elaborati grafici, del presente Avviso e di ogni altro documento oggetto di pubblicazione;

f) 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:

- la 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;
- la 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;
- la procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- la 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 dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento n. 49/2021, in essere presso la Banca Popolare di Bari Spa, filiale di Teramo, Corso San Giorgio, avente le seguenti coordinate: Codice IBAN: IT IT84X0542415300000001001566, con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata almeno 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 % (dieci 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 dal Curatore, 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 professionista delegato/curatore referente della procedura provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di vendita e nel presente avviso. Il professionista delegato/curatore referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato/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 professionista delegato/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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo, degli oneri fiscali e tributarie 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 dovrà essere effettuato comunque entro e non oltre il detto termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione. L'importo complessivo degli oneri fiscali e tributarie e delle spese, sarà comunicato dal delegato/curatore successivamente all'aggiudicazione.

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/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.

8bis. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE EX ART 588 CPC

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 cpc. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

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), in relazione alle sole procedure esecutive, 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 entro il termine indicato nell'offerta**, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. **nelle procedure esecutive**, qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche **al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato/curatore 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 professionista delegato/curatore successivamente all'aggiudicazione. Il professionista delegato/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.**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del professionista delegato/curatore:

- a)** la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b)** inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c)** pubblicazione sui siti Internet: www.immobiliare.it, www.casa.it, www.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. I costi e le attività inerenti saranno completamente a carico dello stesso aggiudicatario.
- d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico della parte aggiudicataria;
- e)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, previa autorizzazione del Giudice delegato, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione. Il Custode provvederà ad attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta

del medesimo, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c.. Qualora gli immobili pignorati siano occupati legittimamente, il Giudice delegato provvederà ad emettere apposito ordine di liberazione alla data del decreto di trasferimento; se si tratti di abitazione necessaria al debitore o alla di lui famiglia, alla stregua della formulazione attuale dell'art. 560 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, l'immobile potrà essere liberato solo dopo apposita istanza da parte dell'aggiudicatario, coeva al versamento del saldo prezzo, e trascorso un termine compreso tra i 60 e i 120 giorni dalla istanza dell'aggiudicatario. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intimerà alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione sarà rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione si darà atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli sarà notificata dal custode. Se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili saranno considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione.

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; La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, delle perizie di stima e dei relativi allegati, e del presente avviso.

g) che gli elaborati peritali saranno disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet sopra indicati.

h) maggiori informazioni possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

a) che le richieste di visita dei beni al Curatore dott. Antonio Bucciarelli (reperibile al seguente recapito 347-9421521) potranno essere effettuate 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;

b) che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore, nonché assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;

c) che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura, conoscenza ed accettazione integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti, dei macchinari e delle attrezzature.

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

Teramo, 19 settembre 2023

Il curatore

dott. Antonio Bucciarelli