



TRIBUNALE DI TERAMO

Fallimento n.50/2017 Reg.Fall.

DI GENNARO COSTRUZIONI s.r.l.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

con modalità telematica asincrona

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

Giudice Delegato Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

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

Visto il provvedimento del Tribunale di Teramo in data 7.09.2018 in relazione alle modalità di vendita;

Visto il provvedimento del Tribunale di Teramo di integrazione al provvedimento del 7.09.2018;

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

Visto il programma di liquidazione;

Vista la integrazione al programma di liquidazione;

Visto il provvedimento di approvazione del programma di liquidazione;

Visto il parere del Comitato dei Creditori;

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

Vista la relazione Arch.Leo Medori del settembre 2019;

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

AVVISA CHE

che il giorno **24 gennaio 2024 alle ore 9:00**, presso il proprio studio in Teramo, alla Via Irelli n. 6, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, **COMPLESSO EDILIZIO “ORSINI 63 BLOCCO D “ n. 48**, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, e divisi per lotti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

INFORMATIVA GENERALE

1) Il complesso residenziale, denominato **“Orsini ‘63”**, è ubicato a **Giulianova Lido**, in corrispondenza

della rotonda tra Viale Orsini e Via Ippodromo, a pochi metri dal Lungomare Zara e dalla spiaggia del Mar Adriatico, nonché dal centro cittadino di Giulianova.

Le unità immobiliari attualmente in carico alla Curatela Di Gennaro Costruzioni S.r.l., sono in totale: n. 16 appartamenti, oltre agli accessori, e n. 1 portico al Piano Terra.

La struttura portante degli edifici è stata realizzata interamente con ossatura in cemento armato gettato in opera, impalcati orizzontali ed inclinati in latero-cemento e cemento armato. Le finiture sono costituite da intonaci civili, per gli interni e cappotto termico per l'esterno, pavimentazione in gres porcellanato e in alcune unità in parquet, rivestimenti cucine e bagni in ceramica maiolicata. I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria. I vani scala sono dotati di ascensore di buona qualità.

Le palazzine hanno ottime finiture esterne, costituite da rivestimenti in mattoncini di ceramica, cappotto termico e tinteggiatura. L'architettura dell'intervento edilizio è di ottima fattura. Gli infissi esterni sono costituiti da legno ed alluminio con sezioni adeguate, il sistema oscurante è costituito da tapparelle elettriche in alluminio.

I portoncini dei singoli alloggi sono blindati, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli alloggi sono provvisti di tutti i sottoservizi come luce, acqua, gas-cittadino per riscaldamento ed acqua calda, fognatura e linea telefonica.

Alcune unità abitative attualmente sono prive della caldaia. Hanno comunque la predisposizione per il sistema di aria-condizionata ed impianto per la produzione di acqua calda mediante pannelli solari.

L'intero complesso "ORSINI 63" è sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità.

Tutti gli immobili sono in condizioni di piena regolarità urbanistica, fatto eccezione per alcune porzioni immobiliari come meglio evidenziato nel dettaglio/riepilogo per singolo lotto.

Tutte le unità abitative poste in vendita sono libere.

Tutte le porzioni immobiliari sono provviste di APE.

In alcuni alloggi mancano le caldaie, i radiatori dell'impianto di riscaldamento. In altri alloggi mancano alcuni sanitari e relativa rubinetteria, come pure in alcune unità sono state danneggiate le porte interne, gli infissi e l'impianto elettrico e fori alle pareti a seguito rimozione dell'arredamento ed altre criticità come in dettaglio evidenziate per ogni singolo Lotto. Le unità poste in vendita da ripristinare con spesa a carico dell'aggiudicatario, sono evidenziate negli elaborati tecnici.

Il prezzo base, così come determinato, tiene conto di tutte le criticità e delle spese di ripristino, ivi comprese quelle finalizzate all'ottenimento dell'agibilità che potranno subire, nella loro complessiva indicazione variazioni in aumento o in diminuzione, da ripartite in base ai millesimi di proprietà.

Le stesse spese sono da intendersi per l'offerente meramente indicative e, pertanto, non vincolanti per la procedura.

2) CONTENZIOSO

In data 22.09.2014 Di Gennaro Costruzioni s.r.l. sottoscriveva con altra Società contratto preliminare di compravendita registrato e trascritto, afferente 31 unità immobiliari del Complesso Orsini'63.

Le 31 unità immobiliari, oggetto del suindicato contratto, situate nella maggior consistenza del complesso residenziale Orsini '63 sono le seguenti:

Interni: - 1 - A4 - A7 - A8 - A17 - A18 - A19 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7 - B9 - B11 - B12- C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C8 - C9 - C10 - C11 - C12 - C16 - C17 - C18 - C19 - C22.

Il contratto preliminare di compravendita, che non concedeva l'immissione nel possesso degli immobili, prevedeva la dazione di € 200.000,00 a titolo di caparra confirmatoria che venivano versati con assegni di conto corrente, risultati impagati e protestati per mancanza di fondi o firma non conforme.

Stante l'inadempimento della promissaria, Di Gennaro Costruzioni s.r.l. instaurava un giudizio civile per sentire dichiarare la risoluzione del preliminare di compravendita; in tale giudizio la promissaria non ha domandato in riconvenzionale l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare trascritto.

Con nota racc. a.r. dell'11 giugno 2018, la Curatela ha dichiarato di volersi sciogliere, autorizzata dal Comitato dei Creditori, dal predetto contratto preliminare di vendita ai sensi dell'art. 72, c. 1, L.F.

3) SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA

In base alla documentazione depositata presso il comune di Giulianova il complesso risulta essere stato costruito in virtù dei sottoelencati titoli urbanistici rilasciati tutti dal Comune di Giulianova a nome della Di Gennaro Costruzioni S.r.l.:

- Permesso di Costruire n° 58/09 del 18-05-2009;
- Comunicazione di inizio lavori del 18-05-2009;
- Permesso di Costruire n° 126/A/09 del giorno 11-02-2010;
- SCIA – segnalazione Certificata di Inizio Attività del 07-10-2010;
- SCIA – segnalazione Certificata di Inizio Attività del 31-01-2012;
- SCIA – segnalazione Certificata di Inizio Attività del 12-04-2012;
- SCIA – segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10-05-2012;
- Comunicazione di fine lavori in data 20-06-2012;
- Domanda di richiesta di AGIBILITA' del 05-07-2012;
- SCIA – segnalazione Certificata di Inizio Attività del 07-02-2013;
- SCIA – segnalazione Certificata di Inizio Attività del 30-05-2013;
- Ordinanza del commissario ad acta del 07-06-2019 e ordinanza del Comune di Giulianova n° 139 reg. gen. del 20-06-2019, con la nota di riferimento in data 30.05.2019 dell'Area II Comune di Giulianova e della nota AUSL 4 di Teramo prot. 99 del 25.05.2019;
- Accertamento igienico sanitario ASL Teramo prot. 8893/20 del 24.01.2020 ;

- Presa d'atto, da parte del Comune di Giulianova AREA II prot. 13930 del 24.04.2020 dell'accertamento ASL, con la quale "...alla luce della espressa efficacia in parte qua del contenuto dispositivo della ordinanza sindacale n. 139/2019, pur permanendo la integrale inagibilità della struttura immobiliare di che trattasi, denominata "Condominio Orsini 63", sita in Giulianova viale Orsini, angolo via Ippodromo, distinta in catasto al foglio 1 mappale 1243 del Comune di Giulianova, si ritengono cessati gli effetti dello sgombero della medesima, ad ogni effetto di legge."

4) SCIA DI AGIBILITA' E PREVENZIONE INCENDI IN FASE DI ISTRUTTORIA

Sono in essere le attività, di progettazione e di esecuzione dei lavori, finalizzate a poter produrre le certificazioni richieste dal Comune in data 23/07/2012, ovvero:

- completamento delle opere di urbanizzazione, con successivo collaudo e atto di cessione delle aree, libere da trascrizioni pregiudizievoli, all'amministrazione comunale;

Relativamente ai lavori di completamento delle opere di urbanizzazione gli stessi risultano ultimati nel luglio 2018 ed è in corso l'attività di collaudo finalizzata al trasferimento delle stesse al Comune di Giulianova.

Relativamente ai lavori di adeguamento del piano interrato alle norme di prevenzione incendi, gli stessi sono stati completati nel mese di marzo del 2018; si sono aggiunte alcune opere integrative necessarie per dare rispondenza con il progetto di prevenzione incendi realizzate nell'agosto 2019.

La SCIA di prevenzione incendi risulta presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 08/08/2019 con prot. 7433 che, con verbale ispettivo del 31.12.2020 VVFF prot.10746, ha comunicato l'avvenuto accertamento del rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.

5) INTERVENUTA DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' DEL 27 GIUGNO 2019

Per l'intero complesso edilizio "Orsini 63" si inserisce la dichiarazione di inagibilità del 27/06/2019.

La nota del commissario ad acta individua tra le condizioni di inagibilità dell'immobile aspetti relativi alle carenze igienico sanitarie e di sicurezza dell'immobile esplicitate nello stesso atto e meglio elencate nella relazione a firma Arch. Leo Medori.

Per le questioni di igiene e salubrità gli interventi necessari vengono così individuati:

- a.1) pulizia degli spazi esterni condominiali;
- a.2) rimozione dei rifiuti e interventi per un corretto loro smaltimento;
- a.3) interventi puntuali di ripristino delle impermeabilizzazione del solaio di copertura del piano interrato, causa di infiltrazioni puntuali nei locali tecnici e nei fondaci;
- a.4) rifacimento impermeabilizzazione copertura scala "C", causa di infiltrazioni ed umidità di un'ampia zona del piano interrato;

Tali interventi risultano tutti di tipo condominiale con oneri, da ripartire in quote millesimali, tra i condomini proprietari e la curatela e successivamente tra i soggetti risultati aggiudicatari dei lotti posti in vendita.

Per quanto sopra riportato, si fa riferimento alla relazione tecnica estimativa redatta dal Prof. Giovanni Liberatore e Arch. Marco Di Matteo datata 15.07.2019, oltre al contenuto della relazione redatta dall'Arch. Leo Medori datata settembre 2019 e ai dati di cui alla seguente documentazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso:

- Accertamento igienico sanitario da parte AUSL 4-Teramo prot.n.99 del 25.05.2019.
- Relazione sopralluogo del 30.05.2019 redatto dall'Ing. Flaviano Core –funzionario dell'AREA II –Ambiente, uso del territorio, infrastrutture e settore 2 –SUE edilizia privata-vigilanza del Comune di Giulianova.
- Ordinanza del Commissario ad ACTA del 07.06.2019 e Ordinanza del Comune di Giulianova n.139 Reg.Gen. del 20.06.2019.
- Relazione illustrativa, al fine dell'ottenimento dell'agibilità del complesso edilizio "Orsini 63", redatta dall'Arch. Leo Medori datata, Mosciano settembre 2019.
- Accertamento igienico sanitario ASL Teramo prot. 8893/20 del 24.01.2020.
- Presa d'atto accertamento ASL (prot. 8893/20 del 24.01.2020) da parte del Comune di Giulianova AREA II servizi Tecnici prot. 13930 del 24.04.2020.
- Relazione illustrativa finalizzata ad evidenziare lo stato di fatto e le attività da porre in essere al fine dell'ottenimento dell'agibilità del complesso edilizio "Orsini 63" Arch. Leo Medori datata gennaio 2020.
- Ordine di servizio lavori emesso dal direttore dei Lavori Arch. Leo Medori all'impresa Procaccia & C. srl per lavori di completamento delle opere di urbanizzazione in data 11.05.2020.

La Curatela si riserva la possibilità di variare la destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al piano terra censite C.F. foglio 1 part. 1243, sub 145 e sub 146.

6) VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali ed a tal proposito si informa che ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att. del c.c. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi all'anno in corso ed a quello antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

I beni oggetto di vendita fanno parte di un complesso edilizio con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio, non registrato.

7) FORMAZIONE DEI LOTTI

Di seguito sono elencate le caratteristiche del lotto, meglio riportate e descritte nella perizia in atti e relazione integrativa, alla quale si fa espresso rinvio:

- **Numero Lotto e identificazione del bene**
- **Consistenza**
- **Dati Catastali con elaborati grafici**
- **Confini catastali**
- **Situazione edilizia**
- **Corrispondenza Catastale e Conformità Urbanistica**
- **Parti Comuni**
- **Provenienze Ventennali**
- **Visure Formalità Pregiudizievoli**
- **Criticità**
- **Stato di occupazione**
- **A.P.E.**
- **Stima e formazione lotto**
- **Documentazione fotografica**

Per le caratteristiche degli immobili, le eventuali difformità, le formalità gravanti (iscrizioni e trascrizioni) e quant'altro non espressamente ivi riportato si fa riferimento al contenuto della relazione di stima, redatta dal prof. Giovanni Liberatore e arch. Marco Di Matteo datata 15.07.2019 ed alla relazione integrativa a parziale rettifica e sostituzione di alcune parti redatte dai tecnici geom. Osvaldo Reginelli e geom. Gianfranco Giuliani datata 20.09.2019 con aggiornamento 28 maggio 2020 che fanno parte integrante del presente avviso, depositata in atti della procedura e consultabile sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.fallimentieaste.it

*** **

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 48 -

il lotto è formato dal seguente bene: Portico Aperto **PIANO TERRA – scala A- Complesso ORSINI**

63 - Viale Orsini – Giulianova Lido (TE).
(Foglio n. 1 - Particella n. 1243 - Sub n. 145)

Presenta le seguenti superfici:

Superficie calpestabile Mq. 207,70

PREZZO BASE D'ASTA Euro 71.013,00

OFFERTA MINIM PER PARTECIPARE Euro 53.260,00

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

A.P.E.

Non necessita attestato di prestazione energetica

D E T E R M I N A

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo

della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto 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.

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

1, lettera n).

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

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

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11

cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalediteramo.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “**FALL. DI GENNARO COSTRUZIONI S.r.l. - ORSINI 63 N. 50/2017**”, acceso presso l’Istituto bancario **BPER Banca S.p.A.**, Piazza Cellini 3, alle coordinate **IBAN IT 76 A 05387 15300 000003177170**, con causale “**Vendita – Orsini 63 Fall. N. 50/2017, Blocco “D”, lotto n. _____, versamento cauzione**”.

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

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, il giorno e l’ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante messaggio all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS; qualora per l’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 professionista delegato, 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 referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

Per il pagamento del residuo saldo prezzo il Giudice Delegato, ritenuta la compatibilità degli artt. 508 e 585 cpc con le norme di riferimento della Legge Fallimentare, con decreto del 2.07.2020 ha autorizzato la regolazione di detto saldo di aggiudicazione anche mediante assunzione del debito ipotecario riconosciuto nello stato passivo esecutivo, tenuto conto dell'ordine di graduazione, alle seguenti inderogabili condizioni da attuarsi anteriormente alla emissione e validazione del Decreto di Trasferimento:

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione

confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

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

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

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **65 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la

presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

e. pubblicazione integrativa e complementare a cura dei creditori ipotecari.

RENDE NOTO

- a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla debitrice, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, gli aggiudicatari, potranno ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presentino domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d)** che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e da pignoramenti e da vincoli ex art.108, comma 2, L.F. che saranno cancellate a cura della procedura ed i relativi costi ed oneri a carico di questa. Non potranno essere cancellate le trascrizioni dei contratti e delle domande giudiziali. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;
- e)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

INFORMA

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

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

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

Teramo, lì 30.10.2023

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