

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE VOLONTARIA  
POMPEI DOMENICO & C. IN LIQUIDAZIONE S.r.l.  
Sede legale in 64100 Teramo, Via Gammarana, 16  
Cod. Fisc. 00060810678**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
“ASINCRONA”**

Il sottoscritto Dott. Massimo Mancinelli, nella sua qualità di Liquidatore della società epigrafata, con studio in Martinsicuro (TE) alla Via Roma, 211, nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione Volontaria, con Decreto del Tribunale di L'Aquila, Sezione Specializzata in materia di Imprese,

**AVVISA**

che dal giorno **22 MAGGIO 2024 alle ore 09:00 al giorno 23 MAGGIO 2024 alle ore 12:00** si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**FISSA**

quale prezzo base di vendita l'importo di Euro 2.000.000,00 per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare censito al Catasto fabbricati del Comune di Teramo, Foglio n. 64 Particella n. 461, intestati alla ditta Pompei Domenico & C Srl, C.F/P.Iva: 00060810678, come di seguito elencato: Zona censuaria 1 – Categoria Catastale D/7 – Rendita € 14.770,67.

Il complesso immobiliare si compone di un corpo di fabbrica principale monopiano e altri immobili disgiunti dal corpo principale dove trovano sede locali ad uso uffici e servizi, sono presenti inoltre all'esterno della recinzione del complesso, un'area a parcheggio prospiciente la via Gammarana, mentre all'interno si sviluppano aree per la sosta e movimentazione interna dei mezzi.

La destinazione urbanistica dell'intero complesso, ricade, nell'attuale PRG vigente del Comune di Teramo in Zone B3- Zone di completamento e di integrazione urbana, in area urbana (Art. VII.6), Scheda B3-11.

Il complesso immobiliare sorge su un terreno di superficie complessiva catastale pari a circa 8.355 mq.

L'immobile risulta inutilizzato da diversi anni ed è quindi sprovvisto di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

**Disponibilità del bene:** il bene risulta libero da persone e cose.

**Prezzo base: € 2.000.000,00 (Euro duemilioni e centesimi zero),  
Offerta minima: € 2.000.000,00 (Euro duemilioni e centesimi zero)  
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto - € 200.000,00  
Rilancio minimo di gara: € 30.000,00**

## DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e cliccando in alto a destra sul tasto: "Passa al sito delle vendite tra privati"; oppure direttamente sul seguente link:

<https://venditeprivate.fallcoaste.it/preview/diritti-di-piena-proprietà-su-compendio-immobiliare-874907.html> selezione del tasto "Beni immobili".

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in maniera telematica previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

E' necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il liquidatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, presso la Banca Popolare di Bari, Filiale di Martinsicuro, con il seguente codice IBAN: **IT50 H054 2477 1000 0000 1000 476** intestato alla società epigrafata;

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 21 MAGGIO 2024 alle ore 12:00.**

**Il bonifico, con causale: (Procedura di Liquidazione Pompei Domenico & C. S.r.l., versamento cauzione"), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno 21 MAGGIO 2024 alle ore 12:00).**

**Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, 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);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 22 MAGGIO 2024 tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Il Liquidatore utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

Ciascun offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio di un codice PIN da parte del Liquidatore.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 2 giorni, inizierà il 22/05/2024 ore 09:00 e terminerà alle ore 12:00 del 23/05/2024.**

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 30 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 30 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Liquidatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare posto in vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile a cura di un notaio di fiducia dell'aggiudicatario iscritto nel Distretto Notarile di Teramo.

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 non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi presso lo studio del Notaio prescelto nello stesso termine di cui sopra.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Liquidatore, successivamente alla stipula del rogito notarile di compravendita. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Andrea D'Ambrosio, che verrà inviata a tutti gli interessati che ne dovessero fare richiesta, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate in occasione della stipula del rogito notarile di compravendita, a cura del Notaio rogante ed a spese della cedente (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché gli oneri di rimozione e smaltimento legati alla problematica riferita alla presenza di amianto nella copertura dell'immobile e ad alcuni agenti inquinanti presenti in una baracca del piazzale) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della società venditrice.;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente il Liquidatore dalla produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al Liquidatore entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile avverrà a cura del notaio rogante una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, almeno 30 giorni prima della vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Il Liquidatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Teramo.

## **6 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a cura del Liquidatore secondo le modalità dal medesimo ritenute congrue.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Martinsicuro, 21 FEBBRAIO 2024

Il Liquidatore

Dott. Massimo Mancinelli

