

TRIBUNALE DI TERAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N°256/2018 del R.G.E.

G.E. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

PROFESSIONISTI DELEGATI ALLA VENDITA

AVV. CASTORANI ROBERTA E

DOTT.GIULIANO BOFFI

CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. GIULIANO BOFFI

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CASTORANI ROBERTA

3° INCANTO

AVVISO VENDITA BENI IMMOBILI

I Sottoscritti

AVV. CASTORANI ROBERTA, Professionista Delegata e Custode, con Studio in TERAMO (TE) Corso Cerulli n. 31 e DOTT.GIULIANO BOFFI Professionista Delegato referente della Procedura e Custode con Studio in Alba Adriatica (TE) Viale della Vittoria n. 100

AVVISANO

che il Giorno 15/05/2024 alle ore 10,00 tramite il Portale internet del gestore della vendita [www.astetelamatiche.it](http://www.astetelamatiche.it) si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella Consulenza Estimativa su atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 Ter disp, Att. c.p.c. Di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26/2/2015 n° 32.

La vendita avviene nello Stato di Fatto e di Diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato del 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".

La vendita è a corpo e, non, a misura.

Eventuali differenza di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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 considerata anche occulti e, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendovi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni,

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/85 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P. R. 6/6/2001 n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che, saranno cancellate a cura e spese della Procedura.

Qualora, l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove, esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

#### INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE OFFERTA".

Diritti di Proprietà (1/1) su fabbricato industriale per la produzione e commercializzazione dei mobili e arredi posto al Piano S1-T- 1<sup>0</sup>-2<sup>0</sup>, ubicato in Castiglione Messer Raimondo (TE) C.da Selva, identificato in catasto Fabbricati Fg. 23 Particella 56 Sub 2 Cat. D1- Fg23 particella 56 Sub 9 cat. F5, non sussiste corrispondenza catastale, in quanto Vi sono piccole difformità nella planimetria Catastale, non essendo riportati piccoli manufatti e le rampe di accesso di carico e scarico.

L'opificio si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione,

Occorre, soprattutto eliminare le infiltrazioni di acqua piovana ed adeguare gli impianti tecnologici. Inoltre, occorre mettere in sicurezza una piccola porzione di copertura realizzata con pannelli in eternit e sistemare la copertura di parte del tetto.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ne, avente parti comuni con altre immobiliari.

Non si rilevano servitù gravanti su beni pignorati.

Nel vigente P.R.E. l'area in oggetto risulta ricompresa in zona "D-3 Industriale-Artigianale di recente Formazione", con indici e parametri di cui all'art. 20 delle relative norme tecniche di attuazione, non sono presenti vincoli artistici, storico o alberghiero.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Dal Comune di Castiglione Messer Raimondo sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 1539/97 del 1/3/1997 avente ad oggetto lavori di ristrutturazione aziendale con divisione e realizzazione di opere interne al mobilificio;
- Autorizzazione di agibilità o d'uso prot. n. 2400 rilasciata dal competente Ufficio del Comune di Castiglione Messer Raimondo in data 8/5/2000 è stata resa agibile, ai soli fini Igienico Sanitari e, relativamente agli ambienti al Piano terra;
- Scia prot. 5380 del 28/12/2012 per la realizzazione di un bagno a servizio della Sala esposizione.
- Agibilità a seguito della realizzazione del bagno a servizio della sala esposizione prot. 2611 del 16/07/2013.

L'immobile risulta Occupato senza Titolo

Prezzobase:€565.429,50(eurocinquecentosessantacinquequattrocentoventinovemila cinquantacentesimi);

OffertaMinima:€424.072,13(euroquattrocentoventiquattroesettantaduemilatredici centesimi);

Cauzione: 10% del Prezzo Offerto.

Rilancio Minimo di gara:

€ 5.000,00 (Eurocinquemila e Centesimi Zero)

La vendita è soggetta a IVA.

Gli interessati all'acquisto- escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto di Legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in Via Telematica, personalmente ovvero a mezzo avvocato, ma solo, per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma, c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il

manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, Sezione documenti, sottoscrittori e "Portale delle vendite Pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate entro le ore 12,00 del giorno 14/05/2024 (antecedente a quello della Udienza di Vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "[Offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:Offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)".

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art.12 c.5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell' art.12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta ( questa modalità di trasmissione dell' offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all' art.13 c.4 del D.M.32/2015).

L' offerta d' acquisto è irrevocabile e deve contenere:

-il cognome e nome ,luogo ne data di nascita, codice fiscale e/o partita iva ,residenza,domicilio,qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall' Autorità dello Stato,dovrà indicare il Codice Fiscale rilasciato dall' Autorità fiscale del paese di residenza o analogo Codice Identificativo come previsto dall' art.12 c.2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge,invece,per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge,tramite il partecipante,renda la dichiarazione prevista dall' art. 179,del c.c. allegandola all' offerta;se l' offerente è minorenne, l' offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l' offerente è un interdetto inabilitato o un amministrato di sostegno,l' offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal Tutore o dall' amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare;

- L' Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L' Anno e il numero di Ruolo generale della Procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- Indicazione del referente della Procedura;
- La data e l' ora fissata per l' inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- termine per il versamento del Saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- L' importo versato a titolo di cauzione;
- La data,l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito telefonico mobile ove ricevere le comunicazioni previste.



All' offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della Procedura dell' importo della cauzione, da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c. di "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui mobili apposti, salva la facoltà di depositarla successivamente all' aggiudicazione, ma prima del versamento di saldo del prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositati un fondo per le spese a carico dell' aggiudicatario ex art. 2 c. 7 del D.M. -227/2015 pari al 15%;
- Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - \_ Se il soggetto offerente è minore, copia del documento di 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 interdetto, inabilitato o 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 risultano 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 soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- \_ 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.
- \_ L'Offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 256/2018 R.E Al seguente IBAN  
IT 75 W 08473 76691 0000000148620, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva Immobiliare n° 256/2018 R.G.E. Lotto Unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno 14/05/2024 entro le ore 12:00. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'Offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge (attualmente pari a €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 <https://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 [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari), sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai professionisti delegati solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso, di mancata connessione da parte dell'Ufficio offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona 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 offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata fino alle ore 15,00 del giorno successivo quindi fino alle ore 15,00 del giorno 16/05/2024. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'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 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 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 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.

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, rilasciata non in data successiva alla vendita stessa.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.

Il Creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni del 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, eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del 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 del 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 ultima comma cpc 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti il professionista delegato 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 cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; –
- A parità altresì di termini per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà costituire un fondo del 15% per il pagamento dell'imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla Legge è poste a Suo carico, unitamente, alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 c.7 D.M. 227/2015 ( come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione 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,

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, o sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del 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 Delegato-Custode DOTT. GIULIANO BOFFI con studio in Alba Adriatica (TE) Viale della Vittoria n. 100, e-mail [boffg@mdcom.it](mailto:boffg@mdcom.it) e-mail Pec: [giuliano.bo](mailto:giuliano.bo)

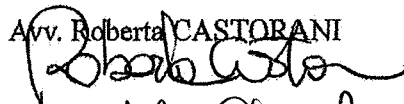

ffi@pec.commercialisti.it tel. 0861714756-713859 cellulare 335/1261984, ovvero presso lo Studio del Professionista Custode-Delegato Avv. CASTORANI Roberta in Teramo, Corso Cerulli n. 31, e-mail robertacastorani@hotmail.it, e-mail Pec: roberta.castorani@pec-avvocatiteramo.it, cell.: 345/9349319.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura 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 della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Teramo, li 29/02/2024

I Professionisti Delegati- Custodi

Avv. Roberta CASTORANI  
  
Dott. Giuliano BOFFI  


Fallimenti e  
ASTE

Fallimenti e

ASTE