

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

G.D. DOTT. FLAVIO CONCIATORI

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 99/2015 R.F.

\*\*\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

### **III° ESPERIMENTO**

Visti il Programma di Liquidazione e sue integrazioni autorizzati ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il Curatore Avv. Fabrizio Silvani, esaminato l'elaborato peritale rimesso dal tecnico stimatore dott. Geom. Gabriele Di Natale; ritenuto che non vi siano condizioni ostative alla vendita dei beni periziati; evidenziato che non sussistono motivi di opportunità che sconsiglino di procedere alla vendita con il sistema telematico

### **AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it> il giorno **13 GIUGNO 2024 alle ore 12,00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili in Mosciano Sant'Angelo (TE) :

#### **LOTTO 1)**

**Appezamento di Terreno con Porzione di Fabbricato in parte in corso di costruzione – Mosciano Sant'Angelo - Via Santa Maria Assunta**

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con Fabbricato in parte in corso di costruzione distinto:

- N.C.E.U. al Foglio **33** – Part. **291** – Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- N.C.T. al Foglio 33 – Part. **291** – ENTE URBANO.

#### **Descrizione:**

**Appezamento di terreno con Fabbricato in parte in corso di costruzione** distinto nel N.C.E.U. al Foglio **33** – Part. **291** e al N.C.T. al Foglio 33 – Part. **291**, in confine con proprietà C. M. in più lati, proprietà G. M., salvo altri e/o variati.

La porzione di fabbricato, realizzata su appezzamento di terreno della superficie di Mq. 1.670,00 circa, risulta costituito da un fabbricato composto da due piani, entrambi comunicanti con la particella 290 di altra proprietà.

Nello specifico:

- Piano Seminterrato<sup>1</sup> della superficie<sup>2</sup> di Mq. 208,00 circa, destinato a rimessa attrezzi e Mq. 70,00 circa destinati a servizi e deposito, realizzati in assenza di titolo.
- Piano Terra della superficie<sup>3</sup> di Mq. 135,00 circa in corso di costruzione, Mq. 95,00 circa a terrazzo<sup>4</sup> e Mq. 37,00 circa a portico.

### Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura esterna in poroton. La pavimentazione interna dei locali al piano seminterrato è in battuto di cemento ed infissi in ferro.

L'impianto idrico, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto elettrico con canalina esterna, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

Il piano terra in corso di costruzione, privo di divisori, finiture ed impianti.

L'intera area esterna, non è delimitata da recinzione ed è adibita a spazio di manovra e parcheggio.

### Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società in fallimento in virtù di atto di trasformazione società Notaio Lenhardy del 21/05/2013 – Rep. 35195, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo. (Si rimanda altresì per i precedenti alla scrittura privata di cessione di quota di società in nome collettivo e modifica patti sociali 27.01.1996, rep. 16376- racc. 2820 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo il 16.02.1996 RP 1545/rg 2083)

### Regolarità Edilizia

L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolari titoli edilizi rilasciati dal Comune di Mosciano Sant'Angelo e precisamente:

- Atto di Concessione Edilizia n. 2746 del 10/01/1990 – Autorizzazione ad eseguire lavori di costruzione fabbricato rurale – rimessa attrezzi e residenza.

Il fabbricato in parte in corso di costruzione (piano terra) ed in parte ultimato (piano seminterrato) **risulta non conforme a quanto autorizzato, per un aumento di superficie al piano seminterrato** (Mq. 70,00 circa) **e difformità esterne** (aperture di finestre e porte) **ad entrambi i piani**.

---

1 Il piano seminterrato non è conforme a quanto autorizzato dall'ente Comunale e risulta accatastato in corso di costruzione.

2 Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.

3 Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.

4 Il terrazzo del piano terra non è riportato nel titolo autorizzativo.

### Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale libero, risulta in parte in corso di costruzione.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima del dott. Geom. Gabriele Di Natale depositata agli atti della procedura e che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 70.732,15 (oltre IVA)**

**OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: Euro 53.050,00 (oltre IVA)**

**In caso di gara, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 2.500,00**

Prezzo di aggiudicazione da corrispondere alla procedura in unica soluzione dedotta la cauzione versata, entro il termine perentorio di seguito indicato, oltre al pagamento delle spese, delle tasse e delle imposte anche connesse al trasferimento del bene che avverrà mediante emissione del Decreto di Trasferimento o atto equipollente, e degli oneri accessori.

\*\*\*\*\*

### LOTTO 2)

#### Apprezzamento di Terreno con Opificio– Mosciano Sant'Angelo - Via Santa Maria Assunta

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Apprezzamento di terreno con Opificio destinato a rimessa attrezzi e deposito prodotti agricoli, distinto:

- N.C.E.U. al Foglio **33** – Part. **372** – Cat. **D/1** – R. €. 1.700,00;
- N.C.T. al Foglio **33** e precisamente:

- Part. 372 – ENTE URBANO;
- Part. 112 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 76.45 – R.D. €. 78,97 –R.A. €. 47,38;
- Part. 194-AA–SEMINATIVO–Cl. 2–Sup. 29.00–R.D.€.22,47–R.A.€. 15,73;
- Part. 194-AB–ULIVETO – Cl. 1 – Sup. 01.00 – R.D. €. 0,57 – R.A. €. 0,28;
- Part. 201-AA– ULIVETO –Cl. 1– Sup. 01.00 – R.D. €. 0,57 – R.A. €. 0,28;
- Part. 201-AB–SEM.ARB.– Cl. 3 – Sup. 05.00 – R.D. €. 2,84 – R.A. €. 2,45;
- Part. 202 – ULIVETO – Cl. 1– Sup. 07.20 – R.D. €. 4,09 – R.A. €. 2,05;
- Part. 227 – VIGNETO – Cl. 2 – Sup. 27.75 – R.D. €. 28,66 –R.A. €. 17,20;
- Part. 252 – SEM.ARB. – Cl. 2 – Sup. 00.01 – R.D. €. 0.01 –R.A. €. 0.01.

### Descrizione

Apprezzamento di terreno con Opificio destinato a rimessa attrezzi e deposito prodotti agricoli,

distinto N.C.E.U. al Foglio 33 – Part. 372 e al N.C.T. al Foglio 33 - Part. 372–112-194-201-202-227-252 in confine con proprietà C. M., proprietà T. S., stessa ditta, salvo altri e/o variati.

Opificio realizzato su appezzamento di terreno della superficie di Mq. 2679 circa e restante area esterna della superficie di Mq. 14.741,00 circa e precisamente:

- Piano Terra della superficie<sup>5</sup> di Mq. 268,00 circa, destinato a rimessa attrezzi e Mq. 22,00 circa destinati a servizi e cucina.
- Piano Primo della superficie<sup>6</sup> di Mq. 22,00 circa, destinato a ufficio.

### Caratteristiche Costruttive

L'immobile è stato realizzato con struttura portante e tamponatura esterna in c.a.p., divisori interni al piano terra in laterizio, mentre al piano primo con pannelli in pvc ed infissi. La pavimentazione interna di tipo industriale e in monocottura nei locali servizio ed ufficio.

L' impianto idrico, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto elettrico con canalina esterna, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'intera area esterna, risulta delimitata in parte da recinzione in metallo e cancello d'accesso automatizzato, adibita a spazio di manovra e parcheggio automezzi.

### Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società in fallimento in virtù di atto di compravendita Notaio Mussumeci del 03/08/2001 – Rep. 9138, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 09/08/2001 al Reg. Part. 6855.

### Regolarità Edilizia

L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolari titoli edilizi rilasciati dal Comune di Mosciano Sant'Angelo e precisamente:

- Atto di Concessione Edilizia n. 5117 del 19/09/2002 – Lavori di costruzione di un capannone agricolo ad uso rimessa attrezzi e deposito prodotti agricoli, su area sita in questo Comune in C.da S. Filomena.

Il fabbricato risulta **non conforme a quanto autorizzato, per piccole difformità interne** (divisori interni, scala di accesso al piano primo).

### Destinazione Urbanistica

---

5 Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.

6 Superficie calcolata in base alla documentazione Comunale e Catastale.

A seguito della verifica del P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, l' appezzamento di terreno distinto con le particelle **372-112-194-201-202-227-252** ricadono in "Zona E – Agricola – sottozona E1 – Agricola Normale" art. 37 N.T.A.

Le particelle **112-194-201**, in parte le particelle **202-227** sono interessate dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3.267.

Le particelle **112-194-201-202-227-252** sono interessate da ambito di protezione idrogeologica di cui all'art. 60 delle N.T.A.

Le particelle **112** in parte **194** sono interessate da vincoli e prescrizioni di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 22/01/04 n. 42 e s.m.i..

### **Apprezamenti Generali:**

**L'immobile, in parte in corso di costruzione, allo stato attuale è libero, ad eccezione di alcuni mezzi e di attrezzature ricoverati all'interno del capannone, nonché di diversi mezzi stradali "pesanti" (trattrici e rimorchi) parcheggiati all'estremità dell'area esterna, tutti acquisiti alla massa del fallimento ed in fase di vendita che saranno rimossi dalla Curatela al più presto e, comunque, entro sei mesi del passaggio in giudicato del decreto di trasferimento.**

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima del dott. Geom. Gabriele Di Natale depositata agli atti della procedura e che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 203.845,00 (oltre IVA)**

**OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: Euro 152.883,75 (oltre IVA)**

**In caso di gara, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 2.500,00**

Prezzo di aggiudicazione da corrispondere alla procedura in unica soluzione dedotta la cauzione versata, entro il termine perentorio di seguito indicato, oltre al pagamento delle spese, delle tasse e delle imposte anche connesse al trasferimento del bene che avverrà mediante emissione del Decreto di Trasferimento o atto equipollente, e degli oneri accessori.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3)**

**Apprezzamento di Terreno – Mosciano Sant'Angelo (zona S. Maria Assunta/ S.P.- 15c)**

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Apprezzamento di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 33 e precisamente:

-Part. 45-AA-VIGNETO-Cl. 2-Sup. 13.00 – R.D. €. 13,43 – R.A. €. 8,06;

- Part. 45-AB-SEMINATIVO-CI. 4-Sup.1.30.45-R.D.€ 37,05-R.A.€ 53,90;
- Part.48-AA-SEMINATIVO-CI.2-Sup.2.10.41-R.D.€163,00-R.A.€ 114,10;
- Part.48-AB-VIGNETO- CI. 2-Sup. 2.00.39-R.D. € 206,99-R.A. € 124,19;
- Part. 109-AA-SEMINATIVO-CI.2-Sup. 26.23 -R.D. € 20,32-R.A.€ 14,22;
- Part. 109-AB-ULIVETO - CI. 1- Sup. 19.17 - R.D. € 10,89 - R.A. € 5,45;
- Part. 266 - SEMINATIVO - CI. 3- Sup. 00.50 - R.D. € 0,30 - R.A. € 0,23;
- Part. 268 -INCOLT. PROD. -CI. U-Sup. 00.15 -R.D. € 0,01 -R.A. € 0,01;

### Descrizione

**Appezamento di terreno** distinto al N.C.T. al Foglio **33** - Part. **45-48-109-266-268**, in confine con proprietà T. S., proprietà C. F., stessa ditta, salvo altri e/o variati.

### Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società in fallimento in virtù di atto di trasformazione società Notaio Lenhardy del 21/05/2013 - Rep. 35195, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo. (Si rimanda altresì per i precedenti alla scrittura privata di cessione di quota di società in nome collettivo e modifica patti sociali 27.01.1996, rep. 16376- racc. 2820 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo il 16.02.1996 RP 1545/rg 2083)

### Destinazione Urbanistica

A seguito della verifica del P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, l' appezamento di terreno distinto con le particelle **45-48-109-266-268** ricadono in "Zona E - Agricola - sottozona E1 - Agricola Normale" art. 37 N.T.A.

Le particelle **45-48-109**, in parte le particelle **266-268** sono interessate dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3.267.

Le particelle **45-48-268** sono interessate da Aree ed Oggetti di interesse Bio-Ecologico di cui all'art. 58 delle N.T.A. nelle aree perimetrale di interesse Bio-Ecologico.

Le particelle **45-48-109** in parte **266-268** sono interessate da vincoli e prescrizioni di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 22/01/04 n. 42 e s.m.i..

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima del dott. Geom. Gabriele Di Natale depositata agli atti della procedura e che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 67.835,50 (oltre IVA)**

**OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: Euro 50.877,00 (oltre IVA)**

**In caso di gara, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 2.500,00**

Prezzo di aggiudicazione da corrispondere alla procedura in unica soluzione dedotta la cauzione versata, entro il termine perentorio di seguito indicato, oltre al pagamento delle spese, delle tasse e delle imposte anche connesse al trasferimento del bene che avverrà mediante emissione del Decreto di Trasferimento o atto equipollente, e degli oneri accessori.

\*\*\*\*\*

## **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 dai curatori 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 12, 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](mailto: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 del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore assunto quale offerta minima per la partecipazione all'asta come sopra indicato per singolo lotto; 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 similare) 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) **esplicita dichiarazione di conoscenza ed accettazione di quanto previsto nel presente provvedimento, di conoscenza ed accettazione di tutte le caratteristiche ed obblighi riportati nella relazione peritale dei beni in vendita, nonché di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver accertato l'assenza di beni e persone sull'immobile, esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità connessa;**
- f) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- **In ogni caso in ciascuna offerta dovrà essere contenuta esplicita dichiarazione di conoscenza ed accettazione di quanto previsto nel presente provvedimento, di conoscenza ed accettazione di tutte le caratteristiche ed obblighi riportati nella relazione peritale dei beni in vendita, nonché di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver accertato l'assenza di beni e persone sull'immobile, esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità connessa.**

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato intestato alla procedura, fallimento n 99/2015 Reg Fall. Tribunale di Teramo, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione M. R. e Pianella, filiale Teramo, **IBAN: IT88V084731530200000035377** indicando nella causale: "Fall. n 99/2015", **seguito dall'indicazione precisa del lotto per il quale si intende partecipare;**

la cauzione dovrà essere versata entro tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo base d'asta (N.B.: NON DELL'OFFERTA MINIMA).

#### 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

#### 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano

telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15,00 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 aggiudicato dal Curatore referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Curatore referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; 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:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

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

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata + oneri di Legge e oneri previsti nel presente bando) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura 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 terzo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice delegato alla procedura 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. Se richiesto dai curatori, egli è del pari tenuto ad anticipare tali importi anche prima dei 120 giorni fissati per il versamento del saldo prezzo. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione;

Nel medesimo termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Curatore le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo 231/2007

La curatela, 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;

4. l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto a versare a favore del Gestore della vendita telematica una commissione variabile a seconda del prezzo di aggiudicazione (3% sino ad Euro 150.000,00; 2,5 % sino a 300.000,00; 2% sino ad Euro 700.000,00; 1,5% sino ad Euro 1.000.000,00; 1% per valori superiori ad Euro 1.000.000,01 con un massimo di euro 45.000,00). La commissione spettante al Gestore della vendita telematica andrà saldata entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla società Dasi S.r.l., che verrà comunicato all'aggiudicatario contestualmente all'importo dovuto.

#### [C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti:

- 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 60 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](http://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;

R E N D E   N O T O

- 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 non pagate dal debitore, nonché eventuali danni da terremoto e/o eventi calamitosi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e sentenza di fallimento che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e. la compravendita avviene senza la garanzia per evizione del venditore;
- f. **che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;**
- g. per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- h. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dai curatori a chiunque vi abbia interesse.
- i. Nella vendita **non sono compresi** beni mobili, attrezzature, mezzi e quant'altro eventualmente attualmente presente all'interno e/o al di sopra degli stessi.

#### I N F O R M A

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimo nonché dal Gestore incaricato della vendita, società Dasi S.r.l., tel. 0861.232239, mail [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu), secondo quanto indicato nel relativo portale.
- che le visite dell'immobile dei beni mobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu)



- che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite, unitamente alla relazione del tecnico, documentazione allegata ed altro, presso:
- Il Curatore, Avv. Fabrizio Silvani, Vico del Garofano 12 - 64100 Teramo (TE), e-mail [fabrizio.silvani@gmail.com](mailto:fabrizio.silvani@gmail.com); tel. 0861.246154;
  - La società Dasi Srl in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Tel 0861.232239, e-mail: [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu);
  - Il tecnico stimatore, dott. Geom. Gabriele Di Natale in Controguerra, Viale A. De Gasperi n 101, email: [info@studiodinatale.it](mailto:info@studiodinatale.it)

Teramo, 15.03.2024

Il Curatore

Avv. Fabrizio Silvani

Fallimenti e  
ASTE